

Kielce, 20 marca 2019

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

Szanowni Państwo,

Niniejsze oświadczenie wydajemy w związku z przeprowadzonym przez Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Echo Investment S.A. („Grupa”) sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”), którego celem jest wyrażenie opinii biegłego rewidenta orzekającej, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz wyniki jej działalności, przepływy pieniężne i zmiany kapitału własnego za rok zakończony tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i odpowiednio wydanymi na ich podstawie przepisami .

## **1. ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

- 1.1. Uznajemy naszą odpowiedzialność za rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej i odpowiednio wydanymi na ich podstawie przepisami i oświadczamy, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przez nas zatwierdzone.
- 1.2. Uznajemy naszą odpowiedzialność za wprowadzenie i funkcjonowanie systemu rachunkowości oraz systemu kontroli wewnętrznej, które są zaprojektowane w taki sposób, aby zapobiegać oraz wykrywać nieprawidłowości i błędy, w tym błędy w procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- 1.3. Mając świadomość narastającego zjawiska wyłudzenia podatku od towarów i usług w obrocie krajowym i zagranicznym, potwierdzamy, iż członkowie kierownictwa oraz pracownicy uczestniczący w procesach związanych z nabywaniem towarów lub usług, rozliczaniem podatku od towarów i usług oraz obsługą i realizacją dostaw Grupy mają świadomość zagrożenia dla Grupy wynikającego z braku należytej staranności w weryfikacji kontrahentów w bieżącej działalności Grupy. Dodatkowo potwierdzamy, że kierownictwo jak i pracownicy Grupy zostali uwrażliwieni i przeszkoleni w zakresie ryzyk wynikających dla Grupy z świadomego i nieświadomego uczestnictwa w obrocie dobrami objętymi łańcuchem wyłudzeń podatkowych, możliwości praktycznego zabezpieczenia się przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi, jak i osobistej odpowiedzialności na podstawie Kodeksu Karnego Skarbowego po stronie kierownictwa i osób zaangażowanych w przygotowywanie sprawozdawczości finansowej i podatkowej.
- 1.4. Przedstawiliśmy Państwu wszystkie istotne fakty dotyczące znanych nam stwierdzonych, podejrzewanych lub zarzucanych nadużyć, które mogły wystąpić w Spółce (niezależnie od źródła oraz formy, w jakiej zostały one zgłoszone - w tym takich, które zostały zgłoszone przez pracowników Spółki) ze strony członków kierownictwa Spółki lub pracowników odgrywających znaczącą rolę w systemie kontroli wewnętrznej. Ujawniliśmy Państwu również wszystkie informacje, jakie posiadamy na temat stwierdzonych lub podejrzewanych nadużyć, które mogły

wystąpić w Spółce ze strony innych osób, jeżeli nadużycia te mogą mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- 1.5. Nie wystąpiły żadne znane nam:
  - nieprawidłowości dotyczące członków kierownictwa Spółki lub pracowników, którzy odgrywają znaczącą rolę w systemie księgowym;
  - nieprawidłowości związane z innymi członkami kierownictwa lub pracownikami, które mogą mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- 1.6. Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą przekazaliśmy Państwu wszystkie dozwolone prawnie informacje, o których mamy wiedzę w związku z prowadzonym przez Prokuratora Okręgowego w Katowicach postępowaniem wobec m.in. pana Mikołaja Martynuski oraz pana Przemysława Krycha. Potwierdzamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą od dnia zwolnienia Panów Martynuski i Krycha, Spółka nie była zaangażowana w żaden sposób w przedmiotowe postępowanie, m.in. nie otrzymaliśmy od organów ścigania żadnych zapytań w tej sprawie.
- 1.7. Potwierdzamy, że przeanalizowaliśmy i zweryfikowaliśmy płatności wychodzące mogące nie mieć związku z podstawową działalnością Spółki, w tym płatności dotyczące darowizn, działalności sponsoringowej, marketingowej, reklamowej oraz usług doradczych. Upewniliśmy się, że wszystkie te płatności zostały dokonane zgodnie z procedurami Spółki oraz obowiązującymi przepisami. Ponadto, potwierdziliśmy, że wszystkie te transakcje zostały zrealizowane na podstawie formalnych umów oraz są racjonalne i uzasadnione przez cele biznesowe Spółki a informacje ujawnione w sprawozdaniu finansowym i dokumentacji uzupełniającej prezentują prawdziwy charakter tych transakcji. Ponadto, według naszej najlepszej wiedzy, potwierdzamy że przekazaliśmy Państwu wszystkie wymagane informacje, dane i dokumenty związane z tymi transakcjami, które zostały przez Państwa przeanalizowane podczas badania.
- 1.8. Uznajemy naszą odpowiedzialność za przestrzeganie wszystkich przepisów prawa oraz innych regulacji, które mają wpływ na działalność Grupy, włączając w to odpowiedzialność za złożenie sprawozdania finansowego w rejestrze sądowym.
- 1.9. Nie wystąpiły żadne naruszenia lub potencjalne naruszenia bezpośrednio lub pośrednio związanych z działalnością Spółki praw, przepisów lub zobowiązań umownych, jak również postanowień statutu Spółki, których efekt powinien zostać ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub stać się podstawą do ujęcia straty.
- 1.10. Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem, potwierdzamy prawdziwość następujących oświadczeń:

## **2. SKORYGOWANE I NIESKORYGOWANE RÓŻNICE**

- 2.1. Nie występują żadne nieskorygowane różnice, które zostały przez Państwa zidentyfikowane w toku badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w odniesieniu do ostatniego prezentowanego w nim okresu.
- 2.2. Uznajemy naszą odpowiedzialność za oraz potwierdzamy, że są naszymi wszelkie korekty, które wprowadziliśmy do dokumentacji konsolidacyjnej stanowiącej podstawę sporządzenia przedstawionego Państwu do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz końcowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które zatwierdziliśmy i o którym wydajecie Państwo swoją opinię z badania.
- 2.3. Potwierdzamy, iż wszelkie dane, założenia oraz metodologia leżące u podstaw wyliczeń i informacji, które zostały przez Państwa przedstawione w trakcie badania i dotyczyły wprowadzonych przez nas korekt, zostały przejrzone i zweryfikowane przez odpowiedni personel Echo Investment S.A. („Spółka”), w celu upewnienia się, że uwzględnione w nich zostały wszystkie istotne czynniki. Uznajemy naszą odpowiedzialność za prawidłowość i właściwe ujęcie wynikających z nich korekt, w tym za sposób, w jaki korekty te zostały ujęte dla celów sprawozdawczości podatkowej.

### 3. OŚWIADCZENIE OGÓLNE

- 3.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie, co do formy i treści, z obowiązującymi przepisami prawa i przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018, jak też sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku.
- 3.2. Rozważyliśmy wszelkie informacje dostępne dla nas do dnia niniejszego oświadczenia i uważamy, że Grupa, jak i wszystkie jednostki wchodzące w jej skład są w stanie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości – to znaczy przez okres co najmniej jednego roku od daty bilansowej. Potwierdzamy, że jednostki wchodzące w skład Grupy nie naruszyły żadnych warunków określonych w umowach kredytowych i nie będą zmuszone do spłaty zadłużenia na skutek działań podjętych przez bank.
- 3.3. Wszystkie jednostki, nad którymi, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sprawowaliśmy kontrolę, podlegały konsolidacji za okres w którym sprawowaliśmy kontrolę.
- 3.4. Wszystkie transakcje przeprowadzone przez Grupę zostały prawidłowo uwzględnione w dokumentacji konsolidacyjnej. Udostępniliśmy Państwu wszystkie księgi rachunkowe i dokumenty źródłowe oraz wszystkie protokoły z posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Zgromadzeń Akcjonariuszy, które miały miejsce do dnia niniejszego oświadczenia jak wymieniono w załączniku nr 1.
- 3.5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów, w tym również dotyczących braku wymaganych ujawnień.
- 3.6. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano wszystkich niezbędnych wyłączeń sald i operacji dokonanych pomiędzy jednostkami Grupy.
- 3.7. Jednostki wchodzące w skład Grupy zastosowały się do wszystkich postanowień porozumień i umów, do których niezastosowanie się mogłoby mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- 3.8. Oprócz jednego przypadku opisanego poniżej, nie otrzymaliśmy żadnych informacji od organów i urzędów regulacyjnych, nadzorujących oraz kontrolujących oraz pożyczko- i kredytodawców, w których wskazują oni na nieprawidłowości w sprawozdawczości Grupy oraz jednostek wchodzących w jej skład, nie spełnianie warunków umów i porozumień lub postępowanie niezgodne z obowiązującym prawem.

Dnia 26 lutego 2019 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymał pismo od Komisji Nadzoru Finansowego, w którym organ zwraca uwagę na konieczność monitorowania przez Radę Nadzorczą poziomu zadłużenia Spółki oraz jej zdolności do regulowania zobowiązań. Pismo zostało wystosowane ze względu na znaczący poziom zadłużenia z tytułu emisji obligacji oraz wielkość relacji wartości zobowiązań Spółki do posiadanych aktywów, które zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym Spółki za 1 półrocze 2018 roku.

Uważamy, że procedury analizy ryzyka płynności oraz nadmiernego poziomu zadłużenia stosowane w Grupie są właściwe i skuteczne. Potwierdzamy, że przeprowadzone przez Grupę analizy na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wykazały utraty zdolności przez Grupę regulowania zobowiązań.

- 3.9. Następujące pozycje zostały poprawnie ujęte w dokumentacji konsolidacyjnej i właściwie ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nazwy podmiotów powiązanych: salda rozrachunków i transakcje z tymi podmiotami, w tym z Zarządami i Radami Nadzorczymi jednostek wchodzących w skład Grupy.

Nie wystąpiły straty wynikające z podjętych zobowiązań do dokonania sprzedaży bądź zakupu, umowy i opcje odkupu sprzedanych wcześniej składników majątkowych, aktywa oddane pod zabezpieczenie.

Wszelkie informacje związane z tymi transakcjami zostały Państwu ujawnione w trakcie prowadzonego przez Państwa badania.

- 3.10. Ujawniliśmy Państwu wszystkie transakcje obejmujące instrumenty pochodne i udostępniliśmy wszystkie związane z nimi umowy.
- 3.11. Poza zdarzeniami opisanymi w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne zdarzenia po dacie bilansowej, które powodowałyby konieczność wprowadzenia korekt lub ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- 3.12. Nie występują żadne istotne kwestie, poza tymi, które zostały Państwu przedstawione w załączniku 2, włączając w to nierozstrzygnięte spory, które mogą stać się przyczyną postępowania sądowego przeciwko którejkolwiek jednostce wchodzącej w skład Grupy. Potwierdzamy, że na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień niniejszego oświadczenia nie przedstawiono nam, ani nie spodziewamy się przedstawienia żadnych roszczeń związanych z postępowaniem sądowym.
- 3.13. W tegorocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jednostki Grupy zmieniły politykę rachunkowości w zakresie momentu ujmowania przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych i przekształciły dane porównawcze. Naszym zdaniem, zmieniona polityka rachunkowości bardziej rzetelnie i jasno odzwierciedla sytuację majątkową, finansową oraz wyniki finansowe Grupy.
- 3.14. Oświadczamy, że w sprawozdaniu z działalności Grupy zawarliśmy wszystkie informacje wymagane przepisami prawa. Informacje te są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i odzwierciedlają stan faktyczny.
- 3.15. Potwierdzamy, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które prześlemy elektronicznie do Komisji Nadzoru Finansowego jako element raportu rocznego będzie identyczne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, o którym wydajecie Państwo opinię z badania.
- 3.16. Podatek dochodowy oraz inne podatki

Uznajemy naszą odpowiedzialność za przyjęte przez Spółkę metody rozliczania podatków, które były stosowane w sposób jednolity przez cały bieżący okres sprawozdawczy, a także za obliczenie rezerwy na odroczony podatek dochodowy za bieżący rok obrotowy.

Uznajemy również naszą odpowiedzialność za prognozy dotyczące przyszłych dochodów do opodatkowania, które odzwierciedlają nasze szacunki odnośnie realizacji tych prognoz dokonane w oparciu o dostępne nam informacje, jak również za istotne założenia przyjęte w przeprowadzonej przez nas analizie. Zastosujemy wszelkie niezbędne strategie, aby nie dopuścić do utraty możliwości wykorzystania strat podatkowych przeniesionych z lat ubiegłych.

Ujawniliśmy Państwu wszystkie opinie podatkowe, całą korespondencję z organami skarbowymi oraz inne stosowne informacje, w oparciu o które zaksięgowane zostały pozycje mogące mieć istotne znaczenie dla sprawozdania finansowego.

Przedstawiliśmy Państwu również wszystkie opinie podatkowe dotyczące pozycji mogących mieć istotne znaczenie dla sprawozdania finansowego, w oparciu o które ujęliśmy rezerwy na zobowiązania podatkowe (w tym rezerwy warunkowe lub ich brak oraz możliwość naliczenia odsetek lub nałożenia kar), jak również wszelkie opinie podatkowe stojące z nimi w sprzeczności, lub dające mniejszy poziom pewności niż te, które zostały ostatecznie przez nas przyjęte do ustalenia naszej pozycji podatkowej.

- 3.17. Informacje o schematach podatkowych

W związku z wejściem w życie przepisów dotyczących informacji o schematach podatkowych (ang. Mandatory Disclosure Rules – MDR; ustawa z dnia 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw – Dz.U. z 2018 r. poz. 2193) zaświadczamy, iż w odniesieniu do zdarzeń dotyczących badanego okresu, Spółka zrealizowała lub jest w trakcie realizacji wszystkich obowiązków w sposób kompletny i w terminach wynikających z tych przepisów.

#### 4. OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE BILANSU

- 4.1. Każdy element sprawozdania finansowego został prawidłowo sklasyfikowany, opisany i ujawniony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.
- 4.2. Uważamy, że ujawnienie dotyczące przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu nieodwoływalnego leasingu operacyjnego zgodnie z wymogiem MSR 17.35 (dla leasingodawcy) oraz MSR 17.56 (dla leasingobiorcy) które nie zostało zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie ma materialnego wpływu na sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.
- 4.3. Nie mamy żadnych planów ani zamierzeń, które mogłyby w sposób istotny zmienić wartość księgową lub klasyfikację aktywów i pasywów wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- 4.4. Nie mamy żadnych planów dotyczących zaniechania produkcji jakichkolwiek dóbr, ani innych planów lub zamierzeń, które mogłyby prowadzić do powstania nadmiernych lub przeterminowanych zapasów. Zapasy zostały wykazane w kwotach nie wyższych niż ich cena sprzedaży netto.
- 4.5. Aktywa zostały wycenione w sposób prawidłowy i dokonane zostały wszystkie odpisy niezbędne do obniżenia ich wartości do ceny sprzedaży netto. Aktywa te obejmują, na przykład, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, inwestycje, należności z tytułu dostaw i usług oraz zapasy.
- 4.6. Uważamy, że istotne założenia leżące u podstaw szacunków i ujawnień dotyczących wartości godziwej zawartych w sprawozdaniu finansowym są racjonalnie uzasadnione i odpowiednie do okoliczności. W szczególności potwierdzamy, że założenia przyjęte w wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz aktywów przeznaczonych do sprzedaży są racjonalne a ich wartość przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym odpowiada wartości rynkowej.
- 4.7. W naszym przekonaniu, nieruchomości Browary KGH, Grundmana I, Beethovena I jako nieruchomości inwestycyjne w budowie, spełniają warunki wyceny według modelu wartości godziwej. Wszystkie pozostałe nieruchomości inwestycyjne w budowie są wyceniane według kosztu wytworzenia, ze względu na niewyeliminowane ryzyko związane z procesem budowy, które uniemożliwia wiarygodną wycenę według wartości godziwej.
- 4.8. W szczególności potwierdzamy, że budynki biurowe Browary K oraz Browary GH powinny być analizowane wspólnie pod względem określenia czy wartość godziwa może być określona w sposób wiarygodny. Wynika to przede wszystkim z faktu, że powierzchnia biurowa obu budynków jest oferowana na rynku jako całość wynajem jest prowadzony w taki sposób aby zapewnić odpowiedni mix najemców dla wszystkich budynków łącznie. Grupa ubiega się o finansowanie bankowe obu budynków łącznie. W związku z tym, pomimo faktu, że status najmu w budynku biurowym Browary GH na dzień bilansowy wynosił 0%, potwierdzamy, że wartość godziwa budynków biurowych Browary GH i Browary J rozpatrywanych łącznie została określona w sposób wiarygodny.
- 4.9. Potwierdzamy, że pomimo, iż status najmu w budynku biurowym Grundmana I na dzień bilansowy wynosił mniej niż 20%, ustalenia biznesowe z najemcą na ten dzień zakładały wynajęcie przez niego powierzchni przekraczającej 20% całkowitej powierzchni najmu. Bazując na tych ustaleniach a także na fakcie, że na dzień niniejszego dokumentu status najmu tej nieruchomości wynosi powyżej 60%, uważamy, że wartość godziwa nieruchomości Grundmana I na dzień bilansowy została ustalona w sposób wiarygodny.
- 4.10. Potwierdzamy, że przeanalizowaliśmy kalkulacje rezerw masterlease utworzonych w stosunku do niewynajętych powierzchni budynków sprzedanych lub planowanych do sprzedaży dla których Grupa udzieliła lub udzieli gwarancji czyszowych na rzecz nabywców. Utworzone rezerwy masterlease odzwierciedlają nasz najlepszy osąd kwot które zostaną zapłacone nabywcom.
- 4.11. Jednostki wchodzące w skład Grupy posiadają nieograniczone prawo do dysponowania wszystkimi składnikami majątkowymi i żaden z ich składników majątkowych nie jest przedmiotem

zastawu ani innych obciążeń, poza tymi, które zostały wykazane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- 4.12. Wprowadziliśmy do dokumentacji konsolidacyjnej i wykazaliśmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie zobowiązania i rezerwy na przyszłe koszty lub straty, zarówno faktyczne, jak i warunkowe, oraz ujawniliśmy w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkie gwarancje udzielone przez jednostki wchodzące w skład Grupy stronom trzecim, jednostkom zależnym, stowarzyszonym oraz innym podmiotom powiązanym.
- 4.13. Ujawniliśmy Państwu wszystkie istotne kwestie związane z ochroną środowiska i udostępniiliśmy wszystkie istotne dotyczące ich informacje.
- 4.14. Będąc świadomymi ryzyka uwikłania Grupy w nieprawidłowości w zakresie rozliczania podatku od towarów i usług (w szczególności w tzw. karuzelę VAT, transakcje ze znikającym podatnikiem VAT, uczestniczenie w obrocie towarowym w ramach fałszywego eksportu lub WDT) oraz zagrożeń wynikających z powyższego (przede wszystkim odmówienia prawa do obniżenia podatku VAT należnego o podatek VAT naliczony lub zastosowania stawki VAT 0%), zaświadcza, że w badanym okresie kierownictwo i pracownicy Grupy, a tym samym Grupa, dochowali należytej staranności w zakresie badania wiarygodności kontrahentów i dostawców, a także poziomu stosowanych cen (w szczególności pod kątem możliwych propozycji cen „zbyt dobrych, aby były prawdziwe” przy bieżących cenach rynkowych) i wykluczamy możliwość uznania, że Grupa wiedziała lub powinna była podejrzewać, że nabywane przez nią towary lub usługi uczestniczyły w obrocie związanym z wyłudzeniami podatku od towarów i usług.
- 4.15. Utworzono adekwatne rezerwy na wszystkie bieżące i odroczone podatki od dochodów jednostek wchodzących w skład Grupy, w tym dotyczące zobowiązań podatkowych z lat ubiegłych. Uznajemy naszą odpowiedzialność za przestrzeganie przez Spółkę obowiązujących przepisów podatkowych (w zakresie podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych, opłat celnych, podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych, jak również innych podatków i opłat dotyczących Spółki). Potwierdzamy ponadto, że jednostki wchodzące w skład Grupy przestrzegały wszystkich przepisów prawnych w ww. zakresie oraz oświadczamy, że nie występują żadne istotne nie ujęte w dokumentacji konsolidacyjnej zobowiązania warunkowe z tytułu podatków, poza tymi, które wykazane zostały w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- 4.16. Uznajemy naszą odpowiedzialność za przestrzeganie przez jednostki tworzące Grupę obowiązujących przepisów podatkowych (w zakresie podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych, opłat celnych, podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych, jak również innych podatków i opłat dotyczących jednostek stanowiących Grupę). Potwierdzamy ponadto, że spółki z Grupy przestrzegały wszystkich przepisów prawnych w ww. zakresie oraz oświadczamy, że nie występują żadne istotne nie zaksięgowane zobowiązania warunkowe z tytułu podatków, poza tymi, które wykazane zostały w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.
- 4.17. Rozumiemy, iż rozliczenia podatkowe jednostek wchodzących w skład Grupy są przedmiotem kontroli ze strony organów skarbowych oraz, że ze względu na fakt, iż w przypadku wielu transakcji interpretacja przepisów podatkowych może być różna, kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.
- 4.18. Jesteśmy świadomi przepisów, które weszły w życie dnia 15 lipca 2016 r. i ustanawiają tzw. klauzulę obejścia prawa podatkowego (dalej: "GAAR"), której celem jest zapobieganie dokonywaniu przez podatników transakcji o sztucznym charakterze, których głównym celem jest osiągnięcie korzyści podatkowych.

Potwierdzamy, że wszystkie transakcje podjęte przez Grupę, w szczególności transakcje, które miały miejsce w 2018 roku – transakcje umorzenia certyfikatów inwestycyjnych w zamkniętym funduszu inwestycyjnym (FORUM 60 FIZ - "FIZ") oraz transakcje umorzenia udziałów w spółce Echo Prime Assets B.V., mają wystarczająco dużo podstaw ekonomicznych i biznesowych a

odpowiednia dokumentacja stanowiąca uzasadnienie biznesowe transakcji została przygotowana. Potwierdzamy, że wartości aktywów (udziałów, obligacji, wierzytelności) będących przedmiotem transakcji w ramach reorganizacji odpowiadały wartościom rynkowym.

- 4.19. Prawidłowo ujęliśmy w dokumentacji konsolidacyjnej i wykazaliśmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie umowy i opcje dotyczące odkupu akcji/ udziałów składających się na kapitał podstawowy, jak również akcje/ udziały zarezerwowane na opcje, warranty, konwersje oraz dla innych celów.
- 4.20. Potwierdzamy, że udostępniliśmy Państwu pełną dokumentację związaną z umową na zarządzanie aktywami i usługi konsultingowe świadczone przez Lisala sp. z o.o. dotyczące posiadanego przez Spółkę portfela nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie, zapasów, inwestycji wycenianych metodą praw własności i aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży.
- 4.21. Potwierdzamy, że Spółka nie jest stroną innych umów z jednostkami powiązanymi dotyczącymi usług, w szczególności usług zarządzania i doradztwa, innymi niż umowy przedstawione Państwu w trakcie audytu.
- 4.22. Potwierdzamy, że udostępniliśmy Państwu pełną dokumentację dotyczącą transakcji z Griffin Real Estate sp. z o.o. i spółkami w Grupy Griffin, w szczególności dotyczącą:
  - dotacji na rzecz fundacji Art & Innovation Space
  - obciążeń kosztami podróży służbowych
  - zarządzania aktywami.
- 4.23. W związku z tym, że Grupa zmieniła profil działalności i skupia się głównie na dewelopowaniu nieruchomości to dokonaliśmy oceny w celu określenia właściwego podejścia księgowego oraz prezentacji projektów nieruchomościowych jako Nieruchomości inwestycyjne w budowie w przeciwieństwie do prezentacji jako Zapasy. Zgodnie z naszym osądem i najlepszą wiedzą klasyfikacja nieruchomości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest prawidłowa.
- 4.24. Jednostki wchodzące lub takie które wchodziły w skład Grupy są przedmiotem kontroli podatkowych. Trzy postępowania / spory podatkowe na dzień bilansowy dotyczyły sytuacji w której organy podatkowe kwestionowały podejście zgodnie z którym nabycie budynku biurowego nie stanowiło zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Dokonaliśmy szczegółowej analizy tych spraw i zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i oczekiwaniami nie zidentyfikowaliśmy potrzeby ujęcia rezerwy na potencjalne zobowiązania podatkowe.
- 4.25. Zgodnie z wymogami MSSF 9 dokonaliśmy oceny oczekiwanych strat kredytowych (Expected Credit Losses – 'ECL'). Założenia przyjęte w modelu, przede wszystkim PD (*Probability of Default*), LGD (*Loss Given Default*) zostały określone według naszej najlepszej wiedzy. Kwota oczekiwanych strat kredytowych dla ekspozycji Grupy (w tym gwarancji finansowych) w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całości jest niematerialna.

## **5. OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

- 5.1. Ujawniliśmy Państwu wszystkie warunki zawartych umów sprzedaży.
- 5.2. Na koniec (okresu sprawozdawczego), Spółka nie posiadała żadnych nietypowych przyszłych zobowiązań lub zobowiązań umownych, które nie zostały zawarte w ramach zwykłej działalności Spółki i mogłyby mieć na nią negatywny wpływ (np. umowy zakupu zawarte po cenach wyższych niż ceny rynkowe; umowy dotyczące odkupu sprzedanych składników majątkowych lub inne umowy zawarte poza zwykłym tokiem działalności Spółki; istotne zobowiązania do dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych; istotne zobowiązania dewizowe; otwarte salda na akredytywach; zobowiązania do zakupu zapasów w ilości przekraczającej normalne zapotrzebowanie lub po cenach wyższych od obowiązujących cen rynkowych; straty wynikające z wypełnienia lub niemożności wypełnienia podjętych zobowiązań do dokonania sprzedaży, itp.).

## 6. OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE POZYCJI POZABILANSOWYCH

6.1. W dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały prawidłowo wykazane następujące informacje dotyczące instrumentów finansowych, z którymi związane jest ryzyko pozabilansowe lub koncentracja ryzyka kredytowego:

- zakres, charakter oraz warunki instrumentów finansowych, z którymi związane jest ryzyko pozabilansowe;
- wysokość ryzyka kredytowego wynikającego z instrumentów finansowych, z którymi związane jest ryzyko pozabilansowe, oraz informacje na temat zabezpieczeń zastosowanych w odniesieniu do tych instrumentów;
- istotne koncentracje ryzyka kredytowego wynikającego z wszystkich instrumentów finansowych oraz informacje na temat zabezpieczeń zastosowanych w odniesieniu do tych instrumentów.

Z poważaniem,

---

Nicklas Lindberg, Prezes Zarządu

---

Artur Langner, Wiceprezes Zarządu

---

Maciej Drozd, Wiceprezes Zarządu

---

Rafał Mazurczak, Członek Zarządu

---

Marcin Materny, Członek Zarządu

---

Waldemar Olbryk, Członek Zarządu

---

Małgorzata Turek, Członek Zarządu



## **ZAŁĄCZNIK NR 1**

### **PROTOKOŁY Z POSIEDZEŃ**

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018, przekazaliśmy Państwu protokoły z posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy oraz uchwały Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu podjęte w trybie obiegowym, które odbyły się / zostały podjęte w dniach wskazanych poniżej. Protokoły i uchwały te stanowią pełny i kompletny zapis wszystkich decyzji Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy, które miały miejsce w okresie od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 20 marca 2019 roku.

Data	Rodzaj zebrania	Zwyczajne/Nadzwyczajne
25-04-2018	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy	Zwyczajne
06-02-2018	Zarząd	N/D
09-02-2018	Zarząd	N/D
14-02-2018	Zarząd	N/D
28-02-2018	Zarząd	N/D
20-03-2018	Zarząd	N/D
09-04-2018	Zarząd	N/D
16-04-2018	Zarząd	N/D
23-04-2018	Zarząd	N/D
21-05-2018	Zarząd	N/D
22-05-2018	Zarząd	N/D
23-05-2018	Zarząd	N/D
30-06-2018	Zarząd	N/D
06-07-2018	Zarząd	N/D
17-07-2018	Zarząd	N/D
20-07-2018	Zarząd	N/D
11-09-2018	Zarząd	N/D
17-09-2018	Zarząd	N/D
02-10-2018	Zarząd	N/D
04-10-2018	Zarząd	N/D
08-11-2018	Zarząd	N/D
26-11-2018	Zarząd	N/D
28-11-2018	Zarząd	N/D
01-12-2018	Zarząd	N/D
02-01-2019	Zarząd	N/D
30-01-2019	Zarząd	N/D
04-02-2019	Zarząd	N/D
09-02-2018	Rada Nadzorcza	N/D
16-04-2018	Rada Nadzorcza	N/D
19-04-2018	Rada Nadzorcza	N/D
30-04-2018	Rada Nadzorcza	N/D
16-05-2018	Rada Nadzorcza	N/D
31-05-2018	Rada Nadzorcza	N/D
25-06-2018	Rada Nadzorcza	N/D
19-07-2018	Rada Nadzorcza	N/D
23-07-2018	Rada Nadzorcza	N/D
03-08-2018	Rada Nadzorcza	N/D
26-10-2018	Rada Nadzorcza	N/D
15-11-2018	Rada Nadzorcza	N/D

22-11-2018	Rada Nadzorcza	N/D
24-11-2018	Rada Nadzorcza	N/D
11-12-2018	Rada Nadzorcza	N/D
21-12-2018	Rada Nadzorcza	N/D
16-01-2019	Rada Nadzorcza	N/D
31-01-2019	Rada Nadzorcza	N/D
07-03-2019	Rada Nadzorcza	N/D
25-01-2018	Komitet Audytu	N/D
09-02-2018	Komitet Audytu	N/D
20-03-2018	Komitet Audytu	N/D
23-03-2018	Komitet Audytu	N/D
28-05-2018	Komitet Audytu	N/D
03-08-2018	Komitet Audytu	N/D
27-08-2018	Komitet Audytu	N/D
10-09-2018	Komitet Audytu	N/D
25-09-2018	Komitet Audytu	N/D

**ZAŁĄCZNIK NR 2**
**ZESTAWIENIE SPRAW SĄDOWYCH**

Lp.	przedmiot sporu	powód	pozwany	wartość przedmiotu sporu w zł	status na dzień 31/12/2018	status na dzień 20/03/2019 r	data rozpoczęcia	osoba prowadząca
1	o zapłatę czynszu	Connie Investment Sp. z o.o.	Echo Investment S.A.	5 535 020,00 zł	w toku - II instancja	w toku - II instancja	28-04-2014	r.pr. Piotr Dudzic/ kancelaria prawna SKS
2	o zapłatę	Syndyk Masy Upadłości Fakt Budownictwo Sp. z o.o. w upadłości	Echo -Pod Klonami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.k.	1 218 848,00 zł		prawomocnym wyrokiem z dnia 20 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie zasądził od Pod Klonami 50.971,75 zł w pozostałym zakresie powództwo oddalił	14-08-2014	r. pr. Anna Mirońska
3	o zapłatę	Krak-Chem Sp. z o.o.	"Projekt Naramowice - EBR Global Services Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	522 369,18 zł		w dniu 4 lutego 2019 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie uchylił wyrok do ponownego rozpoznania w części dotyczącej kwoty 281.320,15 zł w pozostałym zakresie powództwo jest prawomocnie oddalone	20-05-2016	r. pr. Anna Mirońska
4	o zwrot kaucji	Krzysztof Jabłoński	Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	721 789,92 zł	II instancja – brak terminu rozprawy apelacyjnej. Apelacja została wniesiona przez obie strony.	II instancja – brak terminu rozprawy apelacyjnej. Apelacja została wniesiona przez obie strony.	10-08-2016	r.pr. P. Karbownik

5	o zapłatę	Skarb Państwa reprezentowany przez prezydenta miasta Poznania	Echo (dotyczy Malty)	730.000 zł	Nie znamy daty kolejnej rozprawy.	Nie znamy daty kolejnej rozprawy.	10-04-2014	r. pr. Bartosz Chróścielewski
6	pozew o zapłatę i ustalenie	Aldesa Construcciones Polska sp. z o.o.	Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	3.168.877,00	w toku - I instancja	W toku - I instancja, złożona została odpowiedź na pozew. Postępowanie dowodowe jest w toku - w sprawie odbyły się dwa terminy rozprawy, na których przesłuchanych zostało 3 świadków. Kolejny termin rozprawy zaplanowano na dzień 26.03.2019 r.	17-04-2018	r.pr. P. Karbownik
7	o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli	Projekt 18 – „Grupa ECHO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna	Lobos Nieruchomości Spółka cywilna - Adam Łobos, Marcin Łobos, Iwona Łobos, Irena Łobos, Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe Lobos Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowi	17.000.000 zł ale jak zapłacimy to dostaniemy działkę o tej samej wartości	Nie znamy daty kolejnej rozprawy.	1 marca zostało złożone cofnięcie powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia. Oczekujemy na postanowienie o umorzeniu postępowania.	18.12.2018	r.pr. Piotr Kośla
8	o zapłatę odszkodowania	Projekt Saska sp. z o.o.	Mirosław Bieniek i Andrzej Muszyński	1.050.000,00 zł	II instancja - rozprawa apelacyjna wyznaczona była na 30 stycznia 2019 roku.	Sąd oddalił apelację Powoda.	03-01-2017	adw. Maciej Budzyński
9	o zapłatę odszkodowania	Echo Investment S.A.	Mirosław Bieniek i Dariusz Kościkiewicz	20.187.639,00 zł		4 marca 2019 roku miała odbyć się kolejna rozprawa w tej sprawie, ale ze względu na chorobę sędziego termin został zniesiony. Czekamy na nowy termin rozprawy.	26-01-2017	adw. Maciej Budzyński

