

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT

2018



Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	4
---	---

CZĘŚĆ 1

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2018 R.	7
---	----------

CZĘŚĆ 2

NOTY OBJAŚNIAJĄCE	15
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16

CZĘŚĆ 3

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	58
01. Informacje ogólne	59
Zarząd Echo Investment S.A.	60
Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	61
02. Informacje o sprawozdaniu finansowym	63
03. Grupa kapitałowa Echo Investment	64
04. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	72
05. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	74
06. Podstawowe zasady rachunkowości	76
07. Metody ustalania wyniku finansowego	82
08. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	86
09. Znaczące szacunki Zarządu Spółki	90
10. Zarządzanie ryzykiem finansowym	93
11. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	99
12. Transakcje z podmiotami powiązanymi	100

13.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	101
14.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	102
15.	Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	105

CZĘŚĆ 4

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	106
-----------------------------	------------

Kontakt	108
---------	-----

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,



Echo Investment ma za sobą bardzo udany rok i doskonałe wyniki, zarówno z punktu widzenia operacyjnego, jak i finansowego. Z satysfakcją przekazuję Państwu raport, w którym opisujemy wykonaną pracę: nasze osiągnięcia biznesowe oraz plany rozwojowe na najbliższe lata.

Kontynuujemy rozwój działalności deweloperskiej, zgodnie ze strategią rentownego wzrostu. Obecnie w budowie i przygotowaniu mamy projekty, których łączna powierzchnia najmu i sprzedaży wyniesie ok. 1,3 mln mkw. To blisko 20% więcej niż na koniec 2017 r. W ubiegłym roku oddaliśmy do użytku projekty o ponad 160 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i handlowej – w tym 150. inwestycję w naszej historii, którą była katowicka galeria Libero.

Nasza grupa wypracowała w 2018 r. 305 mln zł zysku netto, które pochodziły z podstawowej działalności – budowania i sprzedawania nieruchomości. Największy wpływ na wynik miało przekazanie klientom 935 mieszkań oraz wzrost wartości nieruchomości w budowie: przede wszystkim biurowców kompleksu Browary Warszawskie, biurowców O3 Business Campus III w Krakowie, Sagittarius i West Link we Wrocławiu, a także Libero w Katowicach. Wyniki wzmocnił także nasz udział w zysku ze wzrostu wartości Galerii Młociny budowanej w Warszawie. Dzięki takim osiągnięciom, zdecydowaliśmy się już w grudniu ubiegłego roku wypłacić akcjonariuszom dywidendę zaliczkową z zysku za 2018 r.

Projekty wielofunkcyjne

Nasza strategia budowania wielofunkcyjnych, kompleksowych projektów, nowych fragmentów miast, które zachęcają ludzi do mieszkania w nich, pracowania i spędzania tam wolnego czasu, nabrała odpowiedniego tempa. Stanowią one ponad 45% wszystkich naszych projektów w budowie i przygotowaniu.

W ubiegłym roku oddaliśmy do użytku dwa pierwsze budynki Browarów Warszawskich. Wszystkie pozostałe inwestycje, zaprojektowane w tym kwartale, są na różnych etapach budowy. Cały kompleks będzie gotowy już w drugiej połowie 2020 r. Ten 4,5-hektarowy teren zamieni się w doskonałą przestrzeń miejską z ponad 580 mieszkaniami indywidualnych właścicieli, 450 mieszkaniami na wynajem, biurowcami o łącznej powierzchni ponad 60 tys. mkw., świetną strefą gastronomiczną w historycznych piwnicach oraz wykończoną przestrzenią publiczną z uliczkami, placami i terenami zielonymi.

Kilka tygodni temu rozpoczęliśmy budowę kolejnego wielofunkcyjnego projektu, podobnego do Browarów Warszawskich. Będzie to Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi, gdzie powstanie ok. 90 tys. mkw. mieszkań, biur, przestrzeni usługowej, rozrywkowej i gastronomicznej. Jestem przekonany, że nasze doświadczenie i umiejętności, centralna lokalizacja oraz pofabryczna architektura Fuzji zachęcą Łoździan do zamieszkania i spędzania tutaj wolnego czasu, a także przyciągną firmy, które szukają biura w wyjątkowym otoczeniu. Wkrótce to miejsce stanie się znaczącym punktem na mapie miasta.

Wspólnie z renomowanym, światowym studium architektonicznym BIG, przygotowujemy się do kolejnego projektu: Towarowa 22 w Warszawie. Będzie to duży, miejski kwartał, który połączy biura, mieszkania, hotel, handel, usługi, a także teatr, kino festiwalowe czy doskonale zaprojektowaną przestrzeń publiczną, pełną zieleni i miejsc do wypoczynku. Ten projekt przeciągnie centrum miasta na Wolę i poprawi jakość życia mieszkańców Warszawy. Przygotowana koncepcja urbanistyczna została świetnie przyjęta na międzynarodowych targach nieruchomości MIPIM w Cannes. Jestem pewien, że będzie to wyjątkowy projekt dla naszej firmy, ale także Warszawy.

Mieszkania

Ze względu na wysoki popyt na mieszkania, ale także rosnące koszty budowy, w ubiegłym roku skupiliśmy się na utrzymaniu marży na sprzedawanych mieszkaniach. Rozpoczęliśmy budowę ośmiu inwestycji i sprzedaliśmy 986 lokali. Dużo energii poświęciliśmy też na przygotowanie nowych projektów i zakupy działek. Dzięki temu w tym roku rozpoczniemy budowę i sprzedaż projektów z 2,3 tys. mieszkań. To znaczący krok do wzmocnienia naszej pozycji wśród czołowych deweloperów z tego sektora w Polsce.

Drugi filar biznesu mieszkaniowego budujemy wspólnie z partnerem finansowym w segmencie mieszkań na wynajem. Powołaliśmy spółkę Resi4Rent, która będzie pierwszą instytucjonalną platformą mieszkań na wynajem w Polsce. Obecnie Echo Investment buduje dla niej cztery projekty z 1,2 tys. mieszkań i przygotowuje się do rozpoczęcia kolejnych, w których znajdzie się około 1,7 tys. lokali. Ich budowa wystartuje w nadchodzących 12 miesiącach. Resi4Rent jest na dobrej drodze żeby do 2020 r. osiągnąć cel 5 tys. mieszkań w zarządzaniu. Już w trzecim i czwartym kwartale 2019 r. platforma zacznie wynajmować i zarządzać pierwszymi inwestycjami we Wrocławiu i Łodzi. Jestem przekonany, że model biznesowy Resi4Rent doskonale odpowiada na zmieniające się preferencje konsumenckie oraz nowe trendy społeczne, a także pozwoli nam być pionierem i liderem w tym segmencie rynku.

Biura

Cieszymy się z doskonałej kondycji sektora biurowego, zarówno w Warszawie jak i w miastach regionalnych. W związku z rekordowym popytem na wysokiej jakości powierzchnie, mogliśmy rozpocząć budowę i wynajem czterech inwestycji w Warszawie, Katowicach i Wrocławiu. W 2019 r. wbijemy łopaty na kolejnych czterech budowach – w Warszawie, Łodzi, Gdańsku i Wrocławiu. Dzięki temu stale mamy ok. 100 tys. mkw. powierzchni w ofercie, którą możemy szybko dostarczyć potencjalnym klientom. W ubiegłym roku podpisaliśmy umowy najmu ok. 80 tys. mkw., m.in. z tak znakomitymi firmami, jak WeWork, Havas Media, MasterCard czy InterCars.

Zgodnie z naszą strategią, sprzedaliśmy inwestorom doskonale wynajęte budynki: West Link i Sagittarius we Wrocławiu oraz Symetris II w Łodzi. Łącznie te transakcje przyniosły nam ok. 130 mln EUR. Podpisaliśmy również umowę przedwstępną sprzedaży Biur przy Bramie – pierwszego biurowca Browarów Warszawskich. Ponieważ jest już gotowy i wynajęty, spodziewamy się sfinalizować tę umowę wkrótce.

Powierzchnie handlowe

Ubiegły rok przyniósł również sukcesy w sektorze nieruchomości handlowych. Tuż przed sezonem bożonarodzeniowych zakupów otworzyliśmy Libero – nowoczesne, doskonale zaprojektowane i w pełni wynajęte centrum handlowe na południu Katowic. Projekt został zaprojektowany zgodnie z najnowszymi trendami na rynku handlowym, z dużym udziałem przestrzeni poświęconej na strefę gastronomiczną, usługową i rozrywkową.

Już w drugim kwartale otwieramy kolejną inwestycję handlową – Galerię Młociny w Warszawie. Na budowie szybko postępują prace wykończeniowe, a dział wynajmu finalizuje ostatnie umowy. Do otwarcia również i ta inwestycja będzie w pełni wynajęta przez atrakcyjne marki oraz operatorów gastronomicznych ze znakomitym jedzeniem. Głównym czynnikiem sukcesu Galerii Młociny jest wyjątkowa strefa gastronomiczno-rozrywkowa, która zajmie około 20% powierzchni, czyli 6 tys. mkw. na najwyższym piętrze. To będzie wyjątkowe miejsce w Polsce.

Zakupy działek i sytuacja na rynku budowlanym

Myśląc o dalszym rozwoju, od początku 2018 r. zakupiliśmy działki pod ponad 170 tys. mkw. mieszkań oraz biur. Pracujemy nad kolejnymi zakupami: w zaawansowanych negocjacjach mamy obecnie działki pod projekty o łącznej powierzchni ok. 340 tys. mkw. – głównie mieszkaniowej.

W ubiegłym roku doświadczyliśmy wzrostu cen usług budowlanych. Dzięki pakietowaniu zamówień, własnym zarządzaniem projektami, dużej skali zamówień i standaryzacji, udało się nam utrzymać w ryzach rosnące koszty materiałów i usług. Dodatkowo, wzrost kosztów został w znacznej części zniwelowany przez podniesienie cen mieszkań oraz uzyskanie wyższych niż zakładane czynszów w biurowcach i centrach handlowych. W ostatnich miesiącach ceny usług budowlanych się ustabilizowały, wyzwaniem pozostaje jednak zapewnienie siły roboczej.

Sytuacja finansowa

Wartość naszych aktywów na 31 grudnia 2018 r. wyniosła blisko 4 mld zł, z czego aż 2 mld zł to projekty w budowie. Utrzymujący się niski poziom zadłużenia grupy Echo Investment, który na koniec 2018 r. wynosił 28%, pozostawia nam możliwość szybkiego reagowania na nadarżające się okazje rynkowe. Mamy duży komfort przy wyborze optymalnych źródeł finansowania rozwoju. W ubiegłym roku uplasowaliśmy

Kontynuujemy rozwój działalności deweloperskiej, zgodnie ze strategią rentownego wzrostu. Obecnie w budowie i przygotowaniu mamy projekty, których łączna powierzchnia najmu i sprzedaży wyniesie blisko 1,3 mln mkw. To blisko 20% więcej niż przed rokiem. W ubiegłym roku oddaliśmy do użytku projekty o ponad 160 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i handlowej – w tym 150. inwestycję w naszej historii, którą była katowicka galeria Libero.

240 mln zł obligacji dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych.

Kontynuujemy współpracę z rynkiem kapitałowym poprzez otwartą komunikację, cykliczne spotkania, transmisję konferencji wynikowych oraz organizowanie czatów inwestorskich z analitykami, zarządzającymi funduszami i inwestorami indywidualnymi. Dowodem zaufania do naszej strategii jest 18 rekomendacji dla akcji Echo Investment wydanych od początku

2018 r., z czego aż 12 to rekomendacje „kupuj”, a 6 – „trzymaj” lub „neutralnie”. Powodem do dumy jest dla nas także uznanie rynkowe. Otrzymaliśmy tytuły Dewelopera Roku w konkursach Prime Property Prize oraz CIJ Awards 2018, a także tytuł najlepszego biurowego dewelopera roku Eurobuild Awards 2018. Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za 2018 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

CZĘŚĆ 1

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2018 R.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	NOTA	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017 - dane przekształcone (niebadane)	Stan na 01.01.2017 - dane przekształcone (niebadane)
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	2	2 468	242	295
Rzeczowe aktywa trwałe	3	8 938	11 162	8 672
Nieruchomości inwestycyjne	4	1 007 716	6 117	248 037
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	940 427	1 281 230	539 797
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	27	258 531	215 891	564 363
Długoterminowe aktywa finansowe	8	84 590	86 560	78 692
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	52 493	64 714	91 810
		2 355 163	1 665 916	1 531 666
Aktywa obrotowe				
Zapasy	9	771 836	656 005	651 899
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 381	3 426	736
Należności z tytułu pozostałych podatków	10	87 177	58 192	20 403
Należności handlowe i pozostałe	10	211 142	292 406	270 443
Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	42 190	80 247	24 544
Pochodne instrumenty finansowe	13	-	2 410	154
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	14	54 719	54 766	27 070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	439 532	676 334	636 359
		1 609 977	1 823 786	1 631 608
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	6	13 500	119 985	198 166
Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży	28	-	243 273	-
Aktywa razem		3 978 640	3 852 960	3 361 440

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.
[TYS. PLN]

	NOTA	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017 - dane przekształcone	Stan na 01.01.2017 - dane przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 495 573	1 590 010	1 535 309
Kapitał zakładowy	15	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	15	1 420 922	1 192 117	1 128 096
Kapitał z aktualizacji	28	-	(49 676)	-
Zyski zatrzymane		45 543	437 410	394 760
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		8 473	(10 476)	(8 182)
Kapitały udziałowców niekontrolujących		(114)	(107)	(100)
		1 495 459	1 589 903	1 535 209
Rezerwy				
Rezerwy długoterminowe	16	125 559	85 028	68 522
Rezerwy krótkoterminowe	16	135 988	141 963	75 333
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	111 303	49 723	41 873
		372 850	276 714	185 728
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	17	1 149 693	1 026 830	760 981
Zobowiązania pozostałe	18	28 089	-	39
Przychody przyszłych okresów	9, 19	57 851	16 073	9 331
		1 235 633	1 042 903	770 351
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	17	280 729	528 939	220 940
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		8 859	7 500	2 338
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	18	8 400	35 404	245 225
Zobowiązania handlowe	18	234 623	179 252	163 930
Zobowiązania z tytułu dywidendy	18	-	-	66 030
Zobowiązania pozostałe	18	78 590	138 079	80 019
Przychody przyszłych okresów	9, 19	263 497	54 266	75 329
		874 698	943 440	853 811
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży		-	-	16 341
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 978 640	3 852 960	3 361 440
Wartość księgową		1 495 573	1 590 010	1 535 309
Liczba akcji		412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)		3,62	3,85	3,72

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
Przychody ze sprzedaży	19	713 035	640 985
Koszt własny sprzedaży	20	(578 102)	(490 514)
Zysk brutto ze sprzedaży		134 933	150 471
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	21	423 387	233 497
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(36 599)	(34 822)
Koszty sprzedaży		(28 361)	(27 973)
Koszty ogólnego zarządu		(94 013)	(85 880)
Pozostałe przychody operacyjne	22	49 023	87 516
Pozostałe koszty operacyjne	23	(43 916)	(46 980)
Zysk operacyjny		404 454	275 829
Przychody finansowe	24	41 736	144 641
Koszty finansowe	25	(62 907)	(100 549)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	13	(3 795)	4 025
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	26	10 066	(6 869)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	27	34 858	47 322
Zysk brutto		424 412	364 399
Podatek dochodowy	30	(119 061)	(51 390)
- część bieżąca		(45 260)	(16 444)
- część odroczone	29	(73 801)	(34 946)
Zysk netto, w tym:		305 351	313 009
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		305 358	313 016
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących		(7)	(7)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		305 358	313 016
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,74	0,76
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,74	0,76

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
Zysk za rok obrotowy		305 351	313 009
Inne całkowite dochody:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		18 949	(2 294)
- kapitał z aktualizacji	28	(6 054)	(49 676)
Inne całkowite dochody netto		12 895	(51 970)
Całkowity dochód za okres, w tym:		318 246	261 039
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		318 253	261 046
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące		(7)	(7)

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM
[TYS. PLN]**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktuali- zacji	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przelicze- nia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018								
Stan na początek okresu	20 635	1 192 117	(49 676)	435 150	(10 476)	1 587 750	(107)	1 587 643
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				2 260		2 260		2 260
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych prze- kształconych	20 635	1 192 117	(49 676)	437 410	(10 476)	1 590 010	(107)	1 589 903
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	228 805	-	(228 805)	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	(412 690)	-	(412 690)	-	(412 690)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	18 949	18 949	-	18 949
Skutki przeszacowania inwe- stycji finansowej (akcje EPP)	-	-	(6 054)	-	-	(6 054)	-	(6 054)
Skutki sprzedaży inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	55 730	(55 730)	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	305 358	-	305 358	(7)	305 351
Stan na koniec okresu	20 635	1 420 922	-	45 543	8 473	1 495 573	(114)	1 495 459
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017								
Stan na początek okresu	20 635	1 128 096	-	393 345	(8 182)	1 533 894	(100)	1 533 794
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				1 415		1 415		1 415
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych prze- kształconych	20 635	1 128 096	-	394 760	(8 182)	1 535 309	(100)	1 535 209
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	270 366	-	(270 366)	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	(206 345)	-	-	-	(206 345)	-	(206 345)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(2 294)	(2 294)	-	(2 294)
Skutki przeszacowania inwe- stycji finansowej	-	-	(49 676)	-	-	(49 676)	-	(49 676)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	313 016	-	313 016	(7)	313 009
Stan na koniec okresu	20 635	1 192 117	(49 676)	437 410	(10 476)	1 590 010	(107)	1 589 903

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	Nota	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) brutto		424 412	364 399
II. Korekty razem			
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		(34 858)	(47 322)
Amortyzacja środków trwałych		3 489	2 829
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		8 130	1 104
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		27 490	21 264
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(495 877)	(433 942)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych		1 038	(1 667)
		(490 588)	(457 734)
III. Zmiany kapitału obrotowego:			
Zmiana stanu rezerw		34 555	66 795
Zmiana stanu zapasów		(67 889)	(37 701)
Zmiana stanu należności		55 698	3 477
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	229 905	(173 694)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		47	(27 696)
		252 316	(168 819)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		186 140	(262 154)
Podatek dochodowy zapłacony		(43 857)	(13 970)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		142 283	(276 124)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		950	443
Zbycie inwestycji w nieruchomości	32	359 773	508 621
Z pożyczek i inwestycji finansowych		136 192	188 703
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		-	12 173
Zbycie inwestycji (akcje EPP)		237 219	-
		734 134	709 940
II. Wydatki			
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 500)	(5 270)
Inwestycje w nieruchomości		(688 879)	(523 608)
Na pożyczki i inwestycje finansowe		(79 675)	(227 306)
		(773 054)	(756 184)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(38 920)	(46 243)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD. [TYS. PLN]

	Nota	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	33		
I. Wpływy			
Kredyty i pożyczki		558 228	500 222
Emisja dłużnych papierów wartościowych	17	240 000	722 008
		798 228	1 222 230
II. Wydatki			
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(412 691)	(272 375)
Spląty kredytów i pożyczek		(262 156)	(318 393)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17	(402 900)	(207 100)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		(1 038)	-
Odsetki zapłacone		(59 608)	(62 020)
		(1 138 393)	(859 888)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(340 165)	362 342
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		(236 802)	39 975
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:		(236 802)	39 975
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		676 334	636 359
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		439 532	676 334

CZĘŚĆ 2

NOTY OBJAŚNIAJĄCE



Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	1 231 418	1 014 508
- z tytułu spraw sądowych	100	181
Zobowiązania warunkowe razem	1 231 518	1 014 689

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.

W ocenie Spółki, wartość godziwa gwarancji i poręczeń jest bliska zero, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania. Szczegółowy opis pozycji pozabilansowych jest zaprezentowany w tabeli stanowiącej dalszą część noty.

**PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31.12.2018 R.
[TYS. PLN]**

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 446	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogl II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	10 750	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne, wystawione w EUR.
Human Office Polska Sp. z o.o.	100	do czasu wygaśnięcia zobowiązań z tytułu umowy leasingu	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o. o. Sp.K., wynikające z umowy leasingu.
Razem	12 296		

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31.12.2018 R. [TYS. PLN]

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 500	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	25 800	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A./ Santander Bank Polska S.A.	Skarb Państwa	45 466	do 22.05.2019	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park - Projekt Echo 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Echo Investment S.A./ Santander Bank Polska S.A.	Skarb Państwa	4 550	do 20.06.2019	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park - Projekt Echo 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Q22 - Projekt Echo 128 Sp. z o.o. Sp.K. / Echo Investment S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z biurowcem Q22 w Warszawie.
Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	2 676	do 31.01.2019	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
BGŻ BNP Paribas S.A.	Miasto Katowice	2 676	do 31.01.2019	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Echo Investment S.A. / PKO BP S.A.	IREEF - Q22 Propco Sp. z o.o.	992	do 31.07.2019	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	760	do 28.02.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 133 - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 4.11.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.K.	761	do 31.07.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 137 - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31.12.2018 R. [TYS. PLN]

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	1 196	do 09.04.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki City Space - GP Sp. z o.o. wynikające z umowy najmu zawartej 12.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Raiffeisen Bank S.A.	Agentia Nationala de Administrare Fiscala	2 163	02.09.2019	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON.
Echo Investment S.A.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	119 131	31.10.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska S.A. / Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	56 954	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Libero w Katowicach. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santadner Bank Polska S.A. / PKO BP S.A. / Bank Gospodarstwa Krajowego / mBank S.A.	39 990	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu Galeria Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Berea Sp. z o.o. wynikających z umowy kredytu zawartej 17.10.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z biurowcem Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A./ PKO BP S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 31.05.2019	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. Sp.K.A. wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
Echo Investment S.A.	IB 14 FIZAN	88 334	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K.	50	do 31.01.2024	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 22.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Sagittarius-Projekt Echo - 113 Sp.z o.o. Sp.k./Echo - SPV 7 Sp. z o.o./Echo - Aurus Sp. z o.o./PKO BP S.A.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	218 699	do 31.10.2028	Gwarancja za zobowiązania wynikające z gwarancji jakości budowlanej dotyczącej biurowca Sagittarius we Wrocławiu. Wystawiona częściowo w EUR.
Echo Investment S.A.	A 19 Sp. z o.o.	25 800	do czasu wygaśnięcia porozumienia	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA wynikające z porozumienia sąsiedzkiego zawartego 4 lipca 2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo-SPV 7 Sp. z o.o.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	42	do 90 dni po zakończeniu umowy najmu	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.11.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Bank Pekao S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja utrzymania wysokości kosztów realizacji projektów mieszkaniowych.
SPV 7 Sp. z o.o. /Echo Investment S.A.	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o./SO SPV 103 Sp. z o.o./R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	82 818	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczki.
Razem		1 219 122		
Razem poręczenia i gwarancje		1 231 418		

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH - WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne i wartości niematerialne w budowie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	6 605	16	6 621
Zmiana z tytułu:			
- zakupu	1 778	804	2 582
- sprzedaży	(1 093)	-	(1 093)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	7 290	820	8 110
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(6 373)	(6)	(6 379)
Umorzenie za okres z tytułu:			
- amortyzacji	(346)	(15)	(361)
- sprzedaży	1 102	(4)	1 098
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5 617)	(25)	(5 642)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 673	795	2 468

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH - WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres od 01.01.2017 - 31.12.2017	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	6 472	16	6 488
Zmiana z tytułu:			
- zakupu	133	-	133
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	6 605	16	6 621
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(6 190)	(3)	(6 193)
Umorzenie za okres z tytułu:			
- amortyzacji	(183)	(3)	(186)
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(6 373)	(6)	(6 379)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	232	10	242

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH - WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budowie	Razem środki trwałe
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	357	4 151	8 423	2 362	8 904	24 198
Zwiększenia z tytułu:						
- nabycia		1 008	838	334	437	2 617
Zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(2 497)	-	(1 575)	(4 072)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	357	5 159	6 764	2 696	7 766	22 743
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(6)	(748)	(6 375)	(1 384)	(4 523)	(13 036)
Umorzenie za okres z tytułu:						
- amortyzacji	(2)	(230)	(1 126)	(457)	(1 313)	(3 128)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	13	1 715	(343)	974	2 359
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(8)	(965)	(5 786)	(2 184)	(4 862)	(13 805)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	349	4 194	978	512	2 904	8 938

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH - WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budowie	Razem środki trwałe
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	265	3 593	7 754	5 707	5 778	23 097
Zwiększenia z tytułu:						
- nabycia	92	558	933	33	3 728	5 344
Zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(264)	(3 378)	(602)	(4 243)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	357	4 151	8 423	2 362	8 904	24 198
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(4)	(635)	(5 772)	(3 829)	(4 185)	(14 425)
Umorzenie za okres z tytułu:						
- amortyzacji	(2)	(113)	(863)	(734)	(931)	(2 643)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	261	3 179	593	4 033
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(6)	(748)	(6 375)	(1 384)	(4 523)	(13 036)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	351	3 403	2 048	978	4 381	11 162

**ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH
[TYS. PLN]**

	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	6 117	248 037
Zwiększenia z tytułu:		
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	993 606	-
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	7 065	9 908
- zmiany wyceny nieruchomości	928	-
	1 001 599	9 908
Zmniejszenia z tytułu:		
- sprzedaży	-	(177 964)
- zmiany wyceny nieruchomości	-	(27 717)
- różnic kursowych	-	(2 253)
- przeniesienia do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(43 894)
	-	(251 828)
Stan nieruchomości inwestycyjnych na koniec okresu	1 007 716	6 117

Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 993 606 tys. zł związane jest z oddaniem do użytkowania projektów: O3 Business Campus etap III w Krakowie (142 632 tys. zł), Galeria Libero w Katowicach (587 501 tys. zł), biura przy Bramie (Browary J) w Warszawie (263 473 tys. zł).

Na wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2018 r. składają się ponadto nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Radomiu, Zabrzu i Pamiątkowie (okolice Poznania).

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	1 281 230	539 797
Zwiększenia z tytułu:		
- zakupu	118 366	256 475
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	528 649	270 729
- zmiany wyceny nieruchomości	506 930	364 113
- przeniesienia z zapasów	-	90 997
	1 153 945	982 314
Zmniejszenia z tytułu:		
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(993 606)	-
- sprzedaży	(120 222)	(150 272)
- zmiany wyceny nieruchomości	-	(5 466)
- przeniesienia do zapasów	(34 536)	(62 645)
- przeniesienia do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(346 384)	(22 498)
	(1 494 748)	(240 881)
Stan nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec okresu	940 427	1 281 230

Poniesione nakłady na realizację inwestycji dotyczyły inwestycji zlokalizowanych w Gdańsku, Krakowie, Katowicach, Łodzi, Wrocławiu oraz Warszawie.

Grupa zakupiła grunty w Krakowie (o wartości 95 906 tys. zł), Katowicach (o wartości 11 000 tys. zł) i Warszawie (o wartości 11 460 tys. zł), które zostały przeznaczone pod budowę projektów biurowych

W związku ze spełnieniem warunków umożliwiających dokonanie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie Grupa rozpoznała wynik z pierwszej aktualizacji obiektów biurowych tj. O3 Business Campus etap III (65 550 tys. zł), Moje Miejsce etap I (36 047 tys. zł), Face2Face (19 882 tys. zł) oraz Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary K, G, H) (143 226 tys. zł).

Ponadto w 2018 r. Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej biurowców Sagittarius Business House we Wrocławiu (48 841 tys. zł), West Link we Wrocławiu (5 692 tys. zł), Biura przy Bramie w Warszawie (Browary J) (95 853 tys. zł), Symetris Business Park etap II w Łodzi (4 551 tys. zł) i centrum handlowego Libero w Katowicach (87 345 tys. zł). Zysk z aktualizacji został pomniejszony o kwotę 130 239 tys. zł przyszłych kosztów gwarancji czynszowych i podziału zysku ze sprzedaży.

25 maja 2018 r. spółki Grupy zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży 100% udziałów spółki zależnej West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.K. bę-

dącej właścicielem nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, na której znajduje się budynek biurowy West Link. Wartość godziwa nieruchomości na dzień sprzedaży wyniosła 119 508 tys. zł.

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w 2018 r. zostały opisane w nocie 32.

W rezultacie uzyskania pozwolenia na użytkowanie Grupa dokonała zmniejszenia stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie o wartość 993 606 tys. zł i zaklasyfikowała jako nieruchomość inwestycyjną projekty: O3 Business Campus etap III w Krakowie o wartości 142 632 tys. zł, Libero w Katowicach o wartości 587 501 tys. zł, biura Biura przy Bramie (Browary J) w Warszawie o wartości 263 473 tys. zł (nota 4).

W 2018 r., ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych w budowie przenosząc do kategorii aktywa przeznaczonych do sprzedaży projekty o łącznej wartości 346 384 tys. zł, w tym oddane do użytkowania biurowce Sagittarius Business House we Wrocławiu oraz Symetris II w Łodzi (nota 6).

W sprawozdaniu na 31 grudnia 2018 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 940 427 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składają się projekty biurowe w tym.: Moje Miejsce (Beethovena) etapy I i II w Warszawie, Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary budynki K, G, H) w Warszawie, Face 2 Face

etapy I i II w Katowicach oraz pozostałe projekty biurowe w przygotowaniu.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3.

Zgodnie z MSR 23 Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne w budowie. 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 według klucza średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego (stopa kapitalizacji) w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na nieruchomości inwestycyjne w budowie wynosiła w 2018 r. 1 509 tys. zł (stopa kapitalizacji 3,66%), w 2017 r. 1 590 tys. zł (stopa kapitalizacji 3,76%).

NOTA 6

ZMIANA STANU AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	119 985	198 166
Zwiększenia z tytułu:		
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	346 384	22 498
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	-	43 894
- przeniesienia z zapasów	-	4 564
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	11 713	9 746
	358 097	80 702
Zmniejszenia z tytułu:		
- przeniesienia do zapasów	(13 404)	-
- zmiany wyceny nieruchomości	(12 116)	-
- sprzedaży	(438 641)	(156 944)
- zmiany różnic kursowych	(421)	(1 939)
	(464 582)	(158 883)
Stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży na koniec okresu	13 500	119 985

W 2018 r., ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy Grupa zwiększyła stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży przenosząc oddane do użytkowania projekty Sagittarius Business House we Wrocławiu oraz Symetris II w Łodzi, o łącznej wartości 346 384 tys. zł (nota 5).

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży jest związane ze sprzedażą: projektu Sagittarius o wartości 276 449 tys. zł, projektu Symetris etap II o wartości 68 134 tys. zł, nieruchomości w Braszowie (Rumunia) o wartości 29 029 tys. zł, nieruchomości w Budapeszcie (Węgry) o wartości 30 531 tys. zł, nieruchomości gruntowej w Warszawie

przy ul. Taśmowej, o wartości 22 498 tys. zł oraz nieruchomości gruntowej w Słupsku o wartości 12 000 tys. zł.

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w 2018 r. zostały opisane w nocie 32.

Na 31 grudnia 2018 r. w pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” Grupa ujęła nieruchomość gruntową zlokalizowaną w Koszalinie o wartości 13 500 tys. zł.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3.

KWOTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	28 588	8 735
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(12 594)	(5 395)

AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	82 275	84 315
Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami	42 190	79 760
Kaucje długoterminowe	2 315	2 245
Inne papiery wartościowe	-	487
Stan na koniec okresu, w tym:	126 780	166 807
- długoterminowe	84 590	86 560
- krótkoterminowe	42 190	80 247

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym i osobom fizycznym w PLN, z oprocentowaniem WIBOR + marża, a także w EUR - o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 114,4 mln zł (po przeliczeniu na PLN) zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności. Pożyczka w kwocie 9 mln zł udzielona została podmiotowi powiązanemu niekonsolidowanemu metodą pełną. Wartość bilansowa pozostałych pożyczek na rzecz osób fizycznych i osób prawnych wynosi 1,1 mln zł.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilan-

sowej. Zarząd Spółki 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 Spółki nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił także pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i ocenił taki odpis jako nieistotny.

Szacunkowa wartość godziwa udzielonych pożyczek jest w przybliżeniu równa ich wartości bilansowej.

ZAPASY [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 - dane przekształcone
Półprodukty i produkty w toku	747 549	562 939
Produkty gotowe	18 457	87 064
Towary	5 830	6 003
Zapasy razem	771 836	656 005

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

Pozycja „półprodukty i produkty w toku” zawiera przede wszystkim posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozostała wartość pozycji dotyczy poniesionych nakładów na świadczone usługi wykończenia lokali (fit-out).

Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. 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”.

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 finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania

zewnętrznego (stopa kapitalizacji) w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w 2018 r. 2 189 tys. zł (stopa kapitalizacji 3,66%), natomiast w 2017 r. 1 020 tys. zł (stopa kapitalizacji 3,76%).

Z pozycją zapasów związane są otrzymane wpłaty od klientów mieszkaniowych prezentowane w pozycji przychody przyszłych okresów oraz pozostałe zobowiązania.

Kwoty wpłat zwolnione z rachunków powierniczych są prezentowane w pozycji bilansu „przychody przyszłych okresów”.

Na 31 grudnia 2018 r. kwota zwolnionych z rachunków powierniczych wpłat wyniosła 321 348 tys. zł, w tym długoterminowe 57 851 tys. zł. Na 31 grudnia 2017 r. było to 70 339 tys. zł, w tym długoterminowe – 16 073 tys. zł).

Ze względu na wpłaty zaliczek dotyczących R4R (tj. 106 950 tys. zł), jak również istotną sprzedaż mieszkań, saldo „przychodów przyszłych okresów” w 2018 r. znacząco wzrosło. Informacje na ten temat znajdują się w nocie nr 19.

Kwoty wpłat zablokowane na rachunkach powierniczych są prezentowane w pozycji bilansu „zobowiązania pozostałe”.

Na 31 grudnia 2018 r. kwota zablokowanych wpłat na rachunkach powierniczych wyniosła 50 538 tys. zł, w tym długoterminowe 10 416 tys. zł. Na 31 grudnia 2017 r. było to 52 890 tys. zł.

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 - dane przekształcone
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(539 378)	(485 625)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(4 068)	(6 449)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	10 843	22 663

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

Zmiana odpisów aktualizujących zapasy prezentowana jest w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Koszt własny sprzedaży” i w 2018 r. wyniosła 6 775 tys. zł (w 2017 r. 16 214 tys. zł).

Odwrócenie odpisów aktualizujących w 2018 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu (Grota Roweckiego) i w Warszawie (Las Młociński), w związku z ich sprzedażą.

NOTA 10

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Należności handlowe, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	85 944	80 646
- powyżej 12 miesięcy	-	4
Aktywa finansowe razem:	85 944	80 650
Należności związane ze sprzedażą akcji EPP	75 230	142 326
Należności związane ze sprzedażą Q22	4 520	24 850
Należności z tytułu sprzedaży udziałów (Nobilis)	4 052	2 095
Pozostałe należności	25 609	36 623
Rozliczenia międzyokresowe	15 787	5 862
Aktywa niefinansowe razem:	125 198	211 756
Należności z tytułu podatku VAT	85 733	58 192
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 444	-
Należności z tytułu pozostałych podatków razem	87 177	58 192
Należności krótkoterminowe netto razem	298 319	350 598
- odpisy aktualizujące wartość należności	4 141	2 480
Należności krótkoterminowe brutto razem	302 460	353 078

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają ze świadczonych usług deweloperskich, usług wykończeniowych (fit-out), wynajmu powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych oraz pozostałych. Szczegółowy opis usług świadczonych przez spółki z Grupy znajduje się w notcie 19.

Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 31 grudnia 2018 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 pozycji „należności związane ze sprzedażą akcji EPP” wykazano nieuregulowaną na dzień bilansowy część należności z tytułu sprzedaży akcji EPP N.V., która na dzień bilansowy wyniosła 75 230 tys. zł. Na dzień publikacji raportu należność ta została w całości uregulowana.

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.

**ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH [TYS. PLN]**

	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	2 480	3 228
Zwiększenia z tytułu:		
- utworzenie odpisu	2 296	289
	2 296	289
Zmniejszenia z tytułu:		
- rozwiązanie rezerwy	(619)	(403)
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	(16)	(432)
- sprzedaż spółek		(202)
	(635)	(1 037)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	4 141	2 480

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. Macierz została zaprezentowana w rozdziale dotyczącym zarządzania ryzykiem finansowym, w części dotyczącej ryzyka kredytowego.

**NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE BRUTTO
- Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIESPŁACONE W OKRESIE [TYS. PLN]**

	31.12.2018	31.12.2017
do 1 miesiąca	16 621	8 243
1-3 miesiące	4 691	3 285
3-6 miesięcy	10 266	1 296
6-12 miesięcy	2 557	407
powyżej 12 miesięcy	1 393	2 355
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane razem (brutto)	35 528	15 586
Odpisy aktualizujące wartość przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług	(4 141)	(2 480)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane razem (netto)	31 387	13 106

**POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (AKTYWA)
[TYS. PLN]**

	31.12.2018	31.12.2017
Interest Rate Swap	-	70
Terminowe kontrakty walutowe "forward"	-	2 340
Pochodne inwestycje finansowe razem	-	2 410
Z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	-	2 378
- od 1 do 3 lat	-	32

**ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU POCHODNYCH INSTRUMENTÓW WALUTOWYCH
[TYS. PLN]**

	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2017- 31.12.2017
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	(1 038)	1 667
Przychody / koszty z tytułu aktualizacji instrumentów forward	(2 757)	2 358
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych razem	(3 795)	4 025

ŚRODKI PIENIĘŻNE - AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	494 251	731 100
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	494 251	731 100
Z tego środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania:		
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	500	508
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	3 680	21
- wpływy od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępem realizacji inwestycji	50 539	54 237
	54 719	54 766

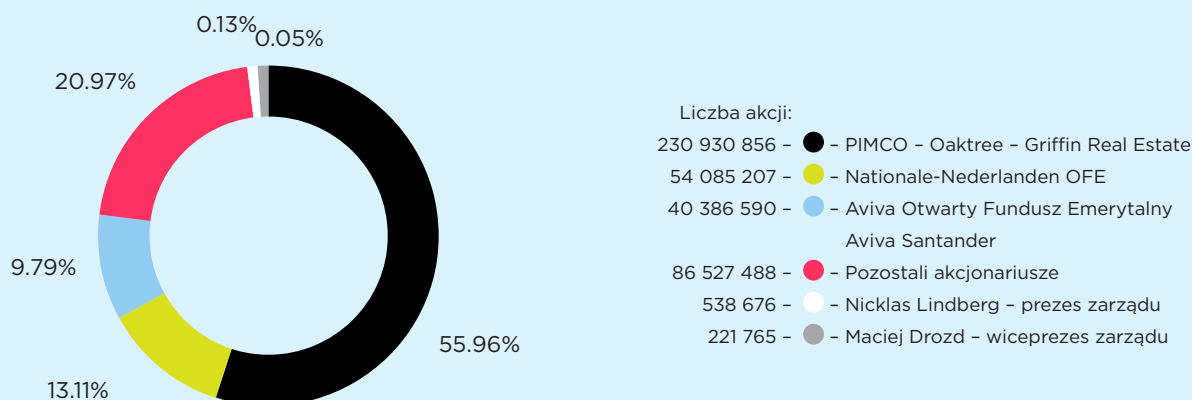
Grupa lokuje nadwyżki pieniężne w bankach – głównie w PKO BP S.A., Alior Bank S.A., Santander Bank Polska S.A. oraz DNB Nord Polska S.A.

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31.12.2018 R.

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Oaktree-PIMCO-Griffin Real Estate (poprzez Lisala Sp. z o. o.)	230 930 856	55,96	55,96
Nationale Nederlanden OFE	54 085 207	13,11	13,11
Aviva OFE Aviva Santander	40 386 590	9,79	9,79
Nicklas Lindberg - prezes zarządu	538 676	0,13	0,13
Maciej Drozd - wiceprezes zarządu	221 765	0,05	0,05
Pozostali	86 527 488	20,97	20,97
Razem	412 690 582	100,00	100,00

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31.12.2018 R.



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. Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw. Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 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

Lisala sp. z o.o. jest podmiotem kontrolowanym bezpośrednio przez spółkę Echo Partners B.V., a pośrednio – przez fundusze Oaktree Capital Management, Pacific Investment Management Corporation (PIMCO) oraz Griffin Real Estate.

Dane o strukturze akcjonariatu na 31 grudnia 2018 r. wynikają z informacji o stanie posiadania akcji publikowanych przez Otwarte Fundusze Emerytalne (OFE) oraz zawiadomień przesłanych do Spółki przez członków zarządu.

KAPITAŁ ZAPASOWY [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 943
Utworzony z osiągniętych zysków	993 865	1 041 961
Fundusz rezerwowy	326 309	49 213
Razem	1 420 922	1 192 117

Zysk netto Echo Investment S.A. za 2017 r. wynoszący 632 496 tys. zł. został uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (ZWZA) z 25 kwietnia 2018 r. podzielony w następujący sposób:

- 206 345 tys. zł - do podziału między akcjonariuszy Spółki;
- 213 075 tys. zł - na Fundusz Dywidendowy;
- 213 076 tys. zł - na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 8 listopada 2018 roku Zarząd Echo Investment S.A. podjął Uchwałę o warunkowej wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2018 w kwocie 206 345 tys. zł.

Zysk netto wypracowany przez Echo Investment S.A. w 2018 r. proponuje się w części włączyć do podziału pomiędzy akcjonariuszy

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ

	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	1 495 573	1 590 010
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)	3,62	3,85
Rozwodniona liczba akcji	412 691	412 691
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję	3,62	3,85

ZYSK NA JEDNĄ AKCJĘ

	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2017- 31.12.2017
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	305 358	313 016
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Zysk (strata) podstawowy na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,74	0,76
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	305 358	313 016
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,74	0,76

W latach 2018 i 2017 spółka nie stosowała instrumentów rozładniących.

ZMIANA STANU REZERW - WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu		
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	6	23
- rezerwa na przewidywane kary i straty	36 920	23 924
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	2 066	2 066
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	4 695	-
- rezerwa na zobowiązania master lease	127 080	102 215
- rezerwa na zobowiązania profit share	49 187	15 627
- rezerwa na prace fit-out	5 743	-
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	1 294	-
	226 991	143 855
Zwiększenia z tytułu:		
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	4 382	6
- rezerwa na przewidywane kary i straty	10 595	15 761
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	200	-
- rezerwa na sprawy sądowe	6 126	-
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	10 192	5 444
- rezerwa na zobowiązania master lease	89 237	101 667
- rezerwa na zobowiązania profit share	49 839	61 754
- rezerwa na prace fit-out	8 414	6 504
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	1 294
	178 985	192 430
Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu:		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(6)	(23)
- poniesionych kar i strat	(31 548)	(2 765)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	(2 207)	-
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	(6 134)	(749)
- rezerwa na zobowiązania master lease	(96 404)	(76 802)
- rezerwa na zobowiązania profit share	(1 583)	(28 194)
- rezerwa na prace fit-out	(6 547)	(761)
	(144 429)	(109 294)
Stan na koniec okresu		
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	4 382	6
- rezerwa na przewidywane kary i straty	15 967	36 920
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	59	2 066
- rezerwa na sprawy sądowe	6 126	-
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	8 753	4 695
- rezerwa na zobowiązania master lease	119 913	127 080
- rezerwa na zobowiązania profit share	97 443	49 187
- rezerwa na prace fit-out	7 610	5 743
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	1 294	1 294
	261 547	226 991
w tym:		
Rezerwy długoterminowe	125 559	85 028
Rezerwy krótkoterminowe	135 988	141 963

W okresie sprawozdawczym, wykorzystano rezerwy na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease) w wysokości 46 067 tys. zł, które były związane ze sprzedanymi w 2016 r. biurami: Q22 w Warszawie, Symetris Business Park etap I w Łodzi, O3 Business Campus etap I w Krakowie oraz Tryton Business House w Gdańsku.

Ponadto, w okresie sprawozdawczym wykorzystano rezerwy na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease) w kwocie 5 299 tys. zł, związane ze sprzedanymi w 2017 r. biurami A4 Business Park etap III, Nobilis Business House we Wrocławiu oraz w kwocie: 1 404 tys. zł, związane ze sprzedanym w 2018 r. biurowcem Sagittarius we Wrocławiu.

Rezerwy na gwarancje czynszowe i zobowiązanie do podziału zysku zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego.

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe 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 Spółka 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%.

Rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi dotyczy przede wszystkim zobowiązania Grupy do zapłaty czynszów i opłat eksploatacyjnych związanych z poziomem wynajmu niższym od określonego w umowie oraz zobowiązanie do zapłaty części zysku osiągniętego na sprzedaży projektów.

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie doświadczeń.

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZADŁUŻENIA [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Kredyty i pożyczki	270 858	156 961
Dłużne papiery wartościowe	1 158 669	1 398 070
Odsetki od kredytów i pożyczek	895	738
Kredyty i pożyczki razem	1 430 422	1 555 769
- z czego część długoterminowa	1 149 693	1 026 830
- z czego część krótkoterminowa	280 729	528 939

W pozycji „kredyty i pożyczki” Grupa prezentuje posiadane kredyty celowe i 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. Grupa stosuje zabezpieczenia stopy procentowej w postaci instrumentów IRS. IRS w zdecydowanej większości nie są samodzielnymi instrumentami, wymóg ich zawarcia wynika z zapisów umów kredytowych, a ich wycena jest przeprowadzana razem z kredytami.

Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących i obrotowych w PLN są oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków banko-

wych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku. Według najlepszych informacji i danych Zarządów spółek z Grupy, w trakcie roku obrotowego 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. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz obligacji nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Wycena do wartości godziwej została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	234 623	178 865
- powyżej 12 miesięcy	-	387
	234 623	179 252
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	50 538	52 890
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki	41 135	43 496
Zobowiązania z tytułu nabycia udziałów w spółce elektrownia	-	23 251
Rozliczenia międzyokresowe bierne	13 726	17 912
Pozostałe zobowiązania	1 280	530
	106 679	138 079
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	6 298	35 107
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	2 102	297
	8 400	35 404
Zobowiązania handlowe i pozostałe razem	349 702	352 735

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowej	397 044	488 888
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych	133 888	101 330
Wynajem powierzchni w centrach handlowo - rozrywkowych	29 946	18 786
Pozostała sprzedaż	152 157	31 981
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług razem	713 035	640 985

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

PRZYCHODY [TYS. PLN]

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 dane prze- kształcone
Sprzedaż (A)	393 521	484 711
Wynajem (C)	3 523	4 177
Mieszkania	397 044	488 888
Wynajem (C)	19 832	23 978
Usługi wykończeniowe (D)	114 056	77 352
Biura	133 888	101 330
Wynajem (C)	9 361	501
Usługi prowadzenia inwestycji (E)	20 585	18 285
Centra	29 946	18 786
Sprzedaż (F)	128 717	4 295
Wynajem (C)	3 064	3 141
Usługi (F)	20 376	24 545
Pozostałe	152 157	31 981

(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.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW [W TYS. PLN]

	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
Przychody przyszłych okresów – stan na początek okresu	70 339	94 759
Zwiększenia – wpłaty	644 530	470 470
Ujęte jako przychody w okresie	(393 521)	(494 890)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(66 746)	(83 828)
Przychody przyszłych okresów – stan na koniec okresu	321 348	70 339

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 r. wynosi 1 426 243 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 321 348 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 [TYS. PLN]**

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanymi z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki / Przychody przyszłych okresów (długoterminowe i krótkoterminowe) (Nota 9)*	Kaucje na mieszkania (długoterminowe i krótkoterminowe)/Pozostałe zobowiązania (Nota 18)**
Dom pod Wilgą III, Kraków	I Q 2019	41 805	41 805	22 608	103
Rydla 32, Kraków	III Q 2019	48 317	48 317	10 365	3 774
Apartamenty GO, Kraków	zakończony	61 188	1 518	591	749
Osiedle Jarzębinowe IV, Łódź	zakończony	21 894	3 557	3 557	-
Osiedle Jarzębinowe V, Łódź	III Q 2019	42 844	42 844	6 838	1 989
Osiedle Jarzębinowe VI, Łódź	I Q 2020	19 986	19 986	268	156
Nowa Dzielnica, Łódź	II Q 2019	29 638	29 638	4 515	738
Osiedle Jaśminowe III, Poznań	zakończony	21 429	336	336	-
Osiedle Jaśminowe IV, Poznań	I Q 2020	32 340	32 340	1 025	1 323
Osiedle Perspektywa I, Poznań	zakończony	43 919	1 156	47	306
Osiedle Perspektywa II, Poznań	III Q 2019	24 764	24 764	6 930	4 705
Osiedle Perspektywa III, Poznań	IV Q 2019	30 917	30 917	8 238	5 263
Widoki Mokotów, Warszawa	I Q 2020	68 424	68 424	6 511	5 953
Browary Warszawskie Etap A, Warszawa	zakończony	54 917	2 103	1 910	49
Browary Warszawskie Etap B, Warszawa	III Q 2019	125 033	125 033	46 481	10 066
Browary Warszawskie Etap C, Warszawa	III Q 2019	91 739	91 739	35 041	6 528
Browary Warszawskie E, Warszawa	IV Q 2019	118 907	118 907	-	-
Osiedle Reset I, Warszawa	IV Q 2019	66 151	66 151	12 711	306
Osiedle Reset II, Warszawa	IV Q 2020	116 370	116 370	289	632
Moje Miejsce, Warszawa	III Q 2020	129 470	129 470	106	141
Grota III, Wrocław	IV Q 2019	16 236	16 236	-	627
Zebra, Wrocław	II Q 2019	75 963	75 963	31 706	6 814
Kępa Mieszczkańska (R4R), Wrocław	I Q 2020	65 584	65 584	16 595	-
Browary Warszawskie (R4R), Warszawa	III Q 2020	160 208	160 208	41 151	-
Rychtalska (R4R), Wrocław	II Q 2019	67 086	67 086	29 882	-
Wodna (R4R), Łódź	III Q 2019	45 791	45 791	19 322	-
Pozostałe				14 326	316
Razem		1 620 918	1 426 243	321 348	50 538

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych

** Zaliczki pozostałe (kwota brutto) do zwolnienia z rachunków powierniczych

(B) Przychody związane z działalnością deweloperską – 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 tym z tytułu gwarancji czynszowych. 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 koszt, jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, na moment zawarcia umowy. Grupa zawiązuje rezerwy z tego tytułu zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. Rezerwa ta pomniejsza 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 rezerw rozpoznanych przez Grupę na 31 grudnia 2018 r. przedstawiono w nocie 16. 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 2018 r. zostały zaprezentowane w nocie 32.

(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 MSR 17 Leasing przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

(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 10).

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umów realizacji prac wykończeniowych (fit-out) podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 r. wynosi 16 186 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 [TYS. PLN]

Budynek	Najemca	Termin realizacji	Wartość
Sagittarius Business House, Wrocław	Aviva	I kw. 2019	527
Tryton Business House, Gdańsk	JB Solution	I kw. 2019	333
Tryton Business House, Gdańsk	Gibbs Hybrid	I kw. 2019	618
Nobilis Business House, Wrocław	Smith & Nephew	I kw. 2019	1 652
Q22, Warszawa	Omni Office	I kw. 2019	2 799
Symetris Business Park II, Łódź	Philips Polska	I kw. 2019	3 915
A4 Business Park III, Katowice	Rockwell Automation	I kw. 2019	834
Q22, Warszawa	William Demant	II kw. 2019	1 627
Q22, Warszawa	Boston Scientific	II kw. 2019	1 565
Nobilis Business House, Wrocław	PPG Deco	II kw. 2019	1 071
O3 Business Campus II, Kraków	SCC Sklep SPAR	II kw. 2019	295
Sagittarius Business House, Wrocław	Dussmann Polska	III kw. 2019	952
Razem			16 186

(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 stowarzyszone z Grupą 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 10).

(F) Pozostałe przychody Grupy

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 sprzedaży 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 10).

W 2018 r. Grupa była ponadto stroną transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej, na której istnieje parking Galerii Echo w Kielcach. Zgodnie z wcześniejszą umową, Grupa odkupiła działkę pod parkingiem od Politechniki Świętokrzyskiej i jednocześnie odsprzedała ją właścicielowi Galerii Echo – Grupie EPP N.V. Grupa ujęła przychód ze sprzedaży w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie przekazania nieruchomości. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i zostało rozliczone. Nie występują inne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umowy.

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

W tym koszt związany z:	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2017- 31.12.2017
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowych	(284 138)	(369 961)
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych	(133 660)	(94 020)
Wynajem powierzchni w centrach handlowo - rozrywkowych	(16 549)	(8 140)
Pozostałe	(143 755)	(18 393)
Koszt własny sprzedaży razem	(578 102)	(490 514)

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU [TYS. PLN]

W tym koszt:	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(115 430)	-
Amortyzacja	(3 489)	(2 829)
Zużycie materiałów i energii	(30 074)	(14 776)
Usługi obce	(612 547)	(416 530)
Podatki i opłaty	(13 580)	(17 483)
Wynagrodzenia	(45 335)	(45 074)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(10 025)	(7 259)
Pozostałe koszty rodzajowe	(22 427)	(186 485)
Koszty według rodzaju razem	(852 907)	(690 437)
Zmiana stanu zapasów produktów gotowych i produkcji w toku	(115 832)	(51 248)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(36 599)	(34 822)
Koszty sprzedaży	(28 361)	(27 973)
Koszty ogólnego zarządu	(94 013)	(85 880)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(578 102)	(490 514)

ZYSK (STRATA) NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	447 021	363 094
Koszty sprzedaży nieruchomości (noty 4, 5, 6)	(389 138)	(339 653)
Aktualizacja wartości nieruchomości (noty 4, 5, 6)	495 742	326 739
Koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(72 724)	(66 033)
Koszty podziału zysku (profit share)	(57 515)	(50 650)
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	423 387	233 497

W 2018 r. Grupa sprzedała nieruchomości inwestycyjne West Link i Sagittarius we Wrocławiu, Symetris Business Park II w Łodzi oraz nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Warszawie, Szczecinie, Słupsku, Braszowie w Rumunii oraz Budapeszcie na Węgrzech. Transakcje zostały opisane w notcie 32.

Pozycja aktualizacji wartości nieruchomości uwzględnia koszty związane z zabezpieczeniem okresów bezczynszowych (master lease) w biurach West Link, O3 Business Park (etap III), Sagittarius, Symetris (etap II), Face 2 Face (etap I), Biura przy Bramie (Browary J) oraz Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary K,G,H).

Ponadto w wyniku z aktualizacji uwzględniono aktualną wartość udziału EPP N.V. w zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w tym: Symetris (etap II), O3 Business Park (etap II), Galeria Libero w Katowicach, Sagittarius Business House we Wrocławiu oraz udział w zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych należny dla Globalworth związany z projektami Moje Miejsce etap I i Biura przy Bramie (Browary J).

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE [TYS. PLN]

	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2017- 31.12.2017
Przychody z rozbudowy obiektów EPP	-	70 907
Rozwiązanie rezerw i odpisów	33 648	3 265
Kary umowne	5 799	5 184
Odsetki z działalności operacyjnej (lokaty itp.)	4 001	2 831
Aktualizacja wartości należności	2 701	721
Zysk z okazijnego nabycia (elektrownia)	-	603
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	136	447
Pozostałe	2 738	3 558
Pozostałe przychody operacyjne, razem	49 023	87 516

Spadek wartości pozostałych przychodów operacyjnych jest wynikiem wykazania w 2017 r. przychodów z rozbudowy obiektów prowadzonej dla EPP N.V. Na podstawie umowy współników w spółce Echo Polska Properties B.V. (obecnie EPP N.V.) z 1 czerwca 2016 r., Echo Investment uprawnione było do otrzymania dodatkowego wynagrodzenia od EPP za przeprowadzenie rozbudów trzech inwestycji handlowych należących do EPP N.V. (Galaxy, Outlet Park III i Outlet

Park IV w Szczecinie), po spełnieniu określonych warunków (m.in. uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie), co nastąpiło w 2017 r.

W pozycji „Rozwiązanie rezerw i odpisów” Grupa zaprezentowała przychody z tytułu rozwiązanych rezerw na zabezpieczenie gwarancji czynszowych (master lease) w kwocie 6 515 tys. zł.

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE [TYS. PLN]

	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Aktualizacja wartości należności	(6 581)	(2 065)
Darowizny	(621)	(1 756)
Szkody i straty nadzwyczajne	(1 424)	(55)
Przekazanie majątku	-	(1 012)
Utworzone rezerwy	(19 730)	(11 637)
Koszty z tytułu gwarancji czynszowych	(7 738)	(26 858)
Pozostałe	(7 822)	(3 597)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(43 916)	(46 980)

PRZYCHODY FINANSOWE [TYS. PLN]

	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Otrzymane dywidendy	16 065	11 210
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	15 823	13 904
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	8 043	5 477
Przychody z tytułu aktualizacji aktywów finansowych	-	111 965
Zysk ze zbycia inwestycji	1 068	107
Pozostałe przychody finansowe	738	1 978
Przychody finansowe razem	41 736	144 641

Spadek wartości przychodów finansowych w porównaniu do 2017 r. jest wynikiem zmiany metody wyceny posiadanego pakietu akcji EPP N.V. w 2017 r.

w pozycji „przychody z aktualizacji aktywów finansowych” Grupa rozpoznała wynik z przeszacowania akcji EPP do wartości rynkowej w kwocie 111 965 tys. zł.

KOSZTY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2017- 31.12.2017
Koszty z tytułu odsetek	(54 423)	(44 549)
Wycena kredytów zamortyzowanym kosztem	-	484
Prowizje finansowe	(6 562)	(8 768)
Strata ze zbycia inwestycji	(660)	(44 923)
Koszty z tytułu aktualizacji aktywów finansowych	(1 207)	(2 703)
Pozostałe koszty finansowe	(55)	(90)
Koszty finansowe razem	(62 907)	(100 549)

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 finansowania zewnętrznego wyniosła w 2018 r. 3 698 tys. zł (w tym: na zapasy 2 189 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie 1 509 tys. zł). W 2017 r. było to 2 610 tys. zł (w tym: na zapasy 1 020 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie – 1 590 tys. zł).

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH [TYS. PLN]

	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Nadwyżka zrealizowanych ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	7 883	(3 471)
Nadwyżka niezrealizowanych ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	2 183	(3 398)
Strata z tytułu różnic kursowych razem	10 066	(6 869)

Wspólne przedsięwzięcia**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. 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 zakupionej nieruchomości (Galeria Młociny). Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 104,5 mln EUR. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2018 r. grupa Echo Investment posiadała 30% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70% było w posiadaniu Grupy EPP N.V.

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. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Wartość bilansowa inwestycji na dzień 31 grudnia 2018 r. wyniosła 103 284 tys. zł.

**Dane finansowe wspólnego
przedsięwzięcia – Galeria Młociny****WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]**

	31.12.2018
Aktywa obrotowe	44 975
Aktywa trwałe – nieruchomość inwestycyjna	1 412 120
Pozostałe aktywa trwałe	2 967
Aktywa razem	1 460 062
Zobowiązania długoterminowe	1 153 624
Zobowiązania krótkoterminowe	79 150
Zobowiązania razem	1 232 774
Kapitał własny	227 288
Udział % Grupy Echo Investment na 31.12.2018	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto na 31.12.2018	68 186

**WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[TYS. PLN]**

	1.01.2018- 31.12.2018
Przychody operacyjne	2 108
Koszty operacyjne	(1 447)
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości	172 375
Koszty ogólnego zarządu	(839)
Koszty sprzedaży	(1 154)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(741)
Przychody finansowe	23
Koszty finansowe	(133)
Zysk (strata) brutto	170 192
Podatek dochodowy	(44 115)
Zysk (strata) netto	126 077
<hr/>	
Dochody całkowite razem	126 077
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto na 31.12.2018	30,00%
Udział Grupy w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	37 823

**Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Sp.K.
(Towarowa 22)**

15 września 2016 r. Grupa Echo Investment wraz z grupą EPP N.V. zawarły warunkową umowę kupna nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Towarowej 22, na której zostanie zrealizowane wspólne przedsięwzięcie inwestycyjne. Ostateczna umowa zakupu została zawarta 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln EUR, jednakże zostanie ona podwyższona do kwoty 119,4 mln EUR po spełnieniu warunków określonych w umowie. Echo Investment zapłaciło 35,82 mln EUR, natomiast wkład EPP N.V. wyniósł 41,58 mln EUR. Tym samym na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2018 r. Grupa Echo Investment posiadała 46,26% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości przy ul. Towarowej 22. Pozostałe 53,74% było w posiadaniu EPP N.V. Po spełnieniu się wszystkich warunków podwyższa-

jących cenę, udział Echo Investment w transakcji i planowanym przedsięwzięciu wyniesie docelowo 30%, pozostałe 70% przypadnie grupie EPP N.V. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 r. warunki te nie zostały jeszcze spełnione.

Echo Investment S.A. i EPP 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 2018 r. wyniosła 150 315 tys. zł.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

**Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia
- Towarowa 22**

WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	31.12.2018
Aktywa obrotowe	5 478
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	344 248
Aktywa razem	349 726
Zobowiązania długoterminowe	798
Zobowiązania krótkoterminowe	18 787
Zobowiązania razem	19 585
Kapitał własny	330 141
Udział Grupy Echo Investment na 31.12.2018	46,26%
Eliminacja transakcji wzajemnych pomiędzy jednostką a Grupą	(2 416)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto na 31.12.2018	150 315

**WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[TYS. PLN]**

	1.01.2018- 31.12.2018
Przychody operacyjne	13 165
Koszty operacyjne	(15 289)
Koszty sprzedaży projektów	(154)
Koszty ogólnego zarządu	(295)
Przychody finansowe	(456)
Koszty finansowe	(624)
Zysk (strata) brutto	(3 652)
Podatek dochodowy	-
Zysk (strata) netto	(3 652)
Dochody całkowite razem	(3 652)
Udział Grupy Echo Investment na 31.12.2018	46,26%
Udział Grupy w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(1 690)

R4R Poland Sp. z o.o.

20 lipca 2018 r. Echo Investment S.A. nabyło 30% udziałów i głosów we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym. Pozostałe 70% udziałów i głosów nabyła jednostka R4R S.a.r.l. Zgodnie z umową, przedsięwzięcie będzie działało jako platforma deweloperska nieruchomości mieszkalnych na wynajem w Polsce. Na postawie umowy Echo Investment S.A. zapewni planowanie, projektowanie oraz usługi realizacji inwestycji, podczas gdy R4R Poland Sp. z o.o. będzie odpowiedzialne za zarządzanie operacyjne.

14 września 2018 r. jednostki zależne od R4R Poland sp. z o.o. zawarły przedwstępne umowy zakupu czterech projektów deweloperskich realizowanych przez podmioty zależne od Echo Investment S.A. za łączną cenę 338 670 tys. zł. Projekty mają ok. 1 200 mieszkań, które zgodnie z założeniami zostaną przeznaczone na wynajem. Projekty będące przedmiotem umów to:

1. Browary Warszawskie, realizowane na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 58,
2. Rychtalska, realizowana na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Rychtalskiej,

3. Kępa Mieszczańska, realizowana na nieruchomości położonej we Wrocławiu na wyspie Kępa Mieszczańska,
4. Wodna, realizowana na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wodnej 23.

Ponadto 14 września 2018 r. Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, zasilila kapitałowo spółkę R4R Poland Sp. z o.o., w łącznej kwocie 41 354 269 zł, obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym oraz udzielając pożyczek.

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 2018 r. wyniosła 4 932 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Platforma R4R

WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	31.12.2018
Aktywa obrotowe	29 141
Aktywa trwałe – zaliczki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	136 225
Pozostałe aktywa trwałe	13 287
Aktywa razem	178 653
Zobowiązania długoterminowe	118 901
Zobowiązania krótkoterminowe	43 312
Zobowiązania razem	162 213
Kapitał własny	16 440
Udział % Grupy Echo Investment na 31.12.2018	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto na 31.12.2018	4 932

**WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[TYS. PLN]**

	1.01.2018- 31.12.2018
Koszty ogólnego zarządu	(1 203)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(4 008)
Przychody finansowe	67
Koszty finansowe	(71)
Zysk (strata) brutto	(5 215)
Podatek dochodowy	965
Zysk (strata) netto	(4 250)
<hr/>	
Dochody całkowite razem	(4 250)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto na 31.12.2018	30,00%
Udział Grupy w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(1 275)

NOTA 28

Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży

Jednostka zależna Grupy tj. Echo Prime Assets B.V. w 2018 r. zawarła umowy sprzedaży 51 034 354 akcji EPP N.V. Łączna cena sprzedaży pomniejszona o koszty transakcyjne wyniosła 56,6 mln EUR. Wynik na transakcji Grupa ujawniła w kapitałach skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycji „zyski zatrzymane”. Wpływy z tytułu sprzedaży akcji zostały zaprezentowane w pozycji „zbycie inwestycji” w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

W okresie sprawozdawczym Grupa wyceniała akcje w wartości godziwej, a jej zmiany prezentowała

w kapitale z aktualizacji. Strata z tytułu aktualizacji posiadanego w 2018 r. pakietu akcji wyniosła 6 054 tys. zł.

Do dnia sprzedaży akcji EPP N.V., Grupa Echo Investment odnotowała zysk z tytułu otrzymanych od EPP N.V. dywidend w kwocie 16 065 tys. zł. Zysk został zaprezentowany w pozycji „przychody finansowe skonsolidowanego rachunku zysków i strat” (nota 24).

Na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2018 r. Grupa nie posiada żadnych akcji EPP N.V.

**ZMIANA STANU AKTYWÓW (+) I REZERW (-)
Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [TYS. PLN]**

1.01.2017-
31.12.2018 31.12.2017 - dane
przekształcone

Grupa do 2018 r. nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę podstawy 30 305 tys. zł z tytułu strat podatkowych (do 2017 r. - 27 883 tys. zł).

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na lata: 2019 (9 091 tys. zł), 2020 (9 813 tys. zł), 2021 (1 152 tys. zł), 2022 (23 231 tys. zł) i 2023 (32 631 tys. zł).

	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- wycena instrumentów finansowych	(367)	(69)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(39 336)	(3 214)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	(5 801)	2 855
- strata podatkowa	12 328	13 732
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(3 682)	629
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	(5 610)	(4 042)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	18 940	21 338
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	30 230	33 020
- pozostałe	8 819	(13 980)
	15 521	50 269
2. Zmiana w okresie		
- wycena instrumentów finansowych	367	(298)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(71 778)	(36 122)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych*	(8 191)	(8 656)
- strata podatkowa	2 100	(1 404)
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	2 101	(4 311)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	1 507	(1 568)
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, wycena, różnice kursowe itp.)	(3 843)	-
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	2 740	(2 398)
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	974	(2 790)
- pozostałe	(309)	22 799
	(74 332)	(34 748)
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- wycena instrumentów finansowych	-	(367)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(111 114)	(39 336)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	(13 991)	(5 801)
- strata podatkowa	14 428	12 328
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(1 581)	(3 682)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	(4 103)	(5 610)
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, wycena, różnice kursowe itp.)	(3 843)	-
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	21 680	18 940
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	31 204	30 230
- pozostałe	8 509	8 819
	(58 811)	15 521
- z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 493	64 714
- zmiana w ciągu roku	(12 221)	(27 096)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	111 303	49 723
- zmiana w ciągu roku	61 580	8 182

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

PODATEK DOCHODOWY - EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA [TYS. PLN]

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
1. Zysk brutto	424 413	364 399
2. Podatek dochodowy obliczony według stawki obowiązującej dla spółki dominującej (19%)	80 638	69 236
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(22 530)	(57 060)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	47 182	29 169
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(1 937)	(1 471)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	6 790	15 806
Podatek dochodowy z lat poprzednich	(4 187)	-
Wynik okresu spółek osobowych	(1 636)	(6 471)
Wynik FIZ	(1 469)	(6 853)
Efekt zmiany stawki podatkowej	16 209	9 034
Różnice razem	38 422	(17 846)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	119 060	51 390

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 – dane przekształcone
Mieszkania	1 058 980	777 506
Biura	1 368 502	1 169 160
Centra handlowe	978 421	645 014
Nieprzypisane	572 737	1 261 280
Razem	3 978 640	3 852 960

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 – dane przekształcone
Mieszkania	404 650	137 097
Biura	529 464	547 432
Centra handlowe	334 107	83 692
Nieprzypisane	1 214 960	1 494 836
Razem	2 483 181	2 263 057

Pozycja zawiera rezerwy i zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe.

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 – dane przekształcone
Mieszkania	397 044	488 888
Biura	133 888	101 330
Centra handlowe	29 946	18 786
Pozostałe	152 157	31 981
Razem	713 035	640 985

**PRZYPISANIE KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY
DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]**

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
Mieszkania	(284 138)	(369 961)
Biura	(133 660)	(94 020)
Centra handlowe	(16 549)	(8 140)
Pozostałe	(143 755)	(18 393)
Razem	(578 102)	(490 514)

**PRZYPISANIE ZYSKU (STRATY) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY
DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]**

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 - dane przekształcone
Mieszkania	112 906	118 927
Biura	228	7 310
Centra handlowe	13 397	10 646
Pozostałe	8 402	13 588
Razem	134 933	150 471

WEST LINK WE WROCŁAWIU

Echo Investment S.A., Grupa Echo Sp. z o.o. oraz Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, w którym Echo Investment S.A. posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych, działające jako sprzedający, oraz IB 14 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, kontrolowany przez Globalworth Poland Real Estate N.V. – jako kupujący, zawarli 25 maja 2018 r. przyrzeczoną umowę sprzedaży 100% udziałów w spółkach Elissea Investments Sp. z o.o. oraz Projekt Echo 114 Sp. z o.o., będących komandytariuszem oraz komplementariuszem West Gate II – Projekt Echo 114 Sp. z o.o. Sp.K. – właściciela nieruchomości we Wrocławiu na której znajduje się budynek biurowy West Link.

Cena sprzedaży udziałów wyniosła 2 700 tys. EUR i została wyliczona w oparciu o iloraz wartości NOI – tj. różnicy między przychodem operacyjnym, a nieodliczanymi kosztami operacyjnymi budynku, oraz wartością stopy kapitalizacji (yield) 6,873%. Tak obliczona cena wyniosła na dzień wyliczenia ceny ok. 35,8 mln EUR. Kwota ta została pomniejszona m.in. o wartość okresów beczynszowych, okresów z obniżką czynszu, dochód z lokali wynajętych, ale nieprzekazanych, a następnie zwiększona o wartość pozostałych aktywów posiadanych przez spółkę celową.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 18 207 tys. zł. Wynik uwzględnia utworzoną rezerwę na obniżenie ceny sprzedaży udziałów, związaną z ostatecznym rozliczeniem umowy sprzedaży.

Zapłata ceny została dokonana w drodze przekazów oraz kompensacji danych pozycji bilansowych, w tym poprzez umorzenie obligacji West Link objętych w 2017 r. przez kupującego m.in. w celu dofinansowania budowy biurowca. Cena podlega dalszym korektom po zamknięciu transakcji w oparciu o ostateczne pozycje środków pieniężnych, długu i kapitału obrotowego sprzedawanych spółek celowych, jak również koszty pozostałych do wykonania robót wykończeniowych i robót budowlanych, a także inne koszty związane z wynajmem. Kredyt udzielony na wybudowanie biurowca West Link przez Bank Millennium S.A. został spłacony, a wszystkie zabezpieczenia ustanowione w związku z nim zostały zniesione.

SAGITTARIUS BUSINESS HOUSE WE WROCŁAWIU

21 sierpnia 2018 r. spółka zależna Grupy, tj. Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Kielcach, działająca jako sprzedający, oraz fundusz W-HIH Immo Invest jako kupujący reprezentowany przez Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH z siedzibą w Niemczech, zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa sprzedającego.

Zgodnie z treścią umowy, przedsiębiorstwo składa się między innymi z:

1. prawa użytkownika wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu przy ul. Suchej oraz ul. Borowskiej, prawa własności budynku biurowo-usługowego Sagittarius Business House położonego na tych nieruchomościach oraz budowli związanych z gruntem;
2. prawa własności wskazanych ruchomości;
3. praw i obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie nieruchomością;
4. praw i obowiązków wynikających z kluczowych umów (w tym wierzytelności) zawartych przez sprzedającego;
5. praw autorskich w odniesieniu do projektów budowlanych budynku Sagittarius;
6. praw własności intelektualnej (w tym prawa do domeny internetowej i logo Sagittarius).

Cena sprzedaży wyniosła 294 572 tys. zł (68,5 mln EUR) i została ustalona jako iloraz NOI przedsiębiorstwa i stopy kapitalizacji w wysokości 6,175%. Kwota ta została pomniejszona m.in. o wartość okresów beczynszowych, koszty prac wykończeniowych oraz zwiększona o wartość należności z tytułu czynszu oraz środki pieniężne.

Kwota w wysokości 845 tys. EUR została zatrzymana w związku z istnieniem niewielkich usterek budynku oraz dokumentami powykonawczymi, które miały zostać dostarczone po zamknięciu transakcji. Kwoty zatrzymane zostaną zapłacone do końca marca 2019 r. po usunięciu usterek oraz dostarczeniu dokumentacji powykonawczej kupującemu.

W dniu zamknięcia transakcji sprzedający i kupujący zawarli umowę na prace wykończeniowe, przewidującą wynagrodzenie należne sprzedającemu od kupującego za wykonanie po zawarciu umowy przyrzeczonej prac wykończeniowych w częściach budynku przeznaczonych na wynajem, które na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostały jeszcze wynajęte, albo zostały wynajęte, ale prace wykończeniowe nie zostały jeszcze zakończone. Szacuje się, że wynagrodzenie wyniesie ok. 2 128 tys. EUR + VAT (tj. 450 EUR + VAT za każdy wykończony metr kwadratowy powierzchni), które zostanie zapłacone do końca września 2020 r., po spełnieniu się warunków wskazanych w umowie na prace wykończeniowe.

Ponadto, na zamknięciu, sprzedający oraz kupujący zawarli również m.in.:

1. umowę gwarancji czynszowej, która przewiduje przede wszystkim gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedającego płatności czynszowych oraz średnich opłat eksploatacyjnych dla części budynku, które nie zostały wynajęte podmiotom trzecim w dniu podpisania umowy przyrzeczonej; oraz
2. umowę gwarancji jakości i konstrukcji budynku, na podstawie której sprzedający udzielił kupującemu gwarancji na budynek i budowle związane z gruntem (w tym na prace dotyczące usunięcia wad

określonych w gwarancji jakości, do wykonania których sprzedający został zobowiązany).

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 24 580 tys. zł. Wynik na sprzedaży Grupa prezentuje w rachunku wyników w pozycji „zysk z nieruchomości inwestycyjnych”. Otrzymaną należność w kwocie 290 939 tys. zł Grupa ujawniła w pozycji „zbycie inwestycji w nieruchomości”, w części dotyczącej działalności inwestycyjnej skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

SYMETRIS BUSINESS PARK II W ŁODZI

26 lipca 2018 r. podmiot zależny Grupy tj. Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K., działający jako sprzedawca zawarł z podmiotem zależnym od EPP N.V. tj. Flaxton Investments Sp. z o.o. Sp.K., działającym jako kupujący, przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości, na którą składa się 12 lokali znajdujących się w budynku biurowym drugiego etapu wchodzącego w skład kompleksu biurowego pod nazwą Symetris Business Park położonego w Łodzi przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 88.

Cena sprzedaży wyniosła 81 943 tys. zł (19 089 tys. EUR powiększone o VAT). Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 6 625 tys. zł.

Cena sprzedaży została pomniejszona o wartość tzw. wakacji czynszowych wynikających z podpisanych umów najmu. Sprzedający może otrzymać dodatkowe płatności na podstawie umowy o prace aranżacyjne w wysokości 2 579 tys. EUR powiększonej o VAT oraz w wyniku usunięcia drobnych usterek technicznych o kwotę 193 tys. EUR powiększoną o VAT. Równocześnie zgodnie z umową dotyczącą gwarancji czynszowych (RGA), podmiot zależny Grupy był zobowiązany do zapłaty kupującemu jednorazowej płatności w wysokości 2 121 tys. EUR, oraz jest zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych dotyczących niewynajętej powierzchni (tj. 6% powierzchni budynku) przez 3 lata.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 5 930 tys. zł. Wynik na sprzedaży Grupa prezentuje w rachunku wyników w pozycji „zysk z nieruchomości inwestycyjnych”. Otrzymaną należność w kwocie 100 790 tys. zł Grupa ujawniła w pozycji „zbycie inwestycji w nieruchomości” w części dotyczącej działalności inwestycyjnej skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA W WARSZAWIE, UL. TAŚMOWA

Jednostka z Grupy Echo Investment, tj. Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. SKA zawarła 14 czerwca 2018 r. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Warszawie

przy ul. Taśmowej. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 27 509 tys. zł (22 365 tys. zł netto powiększone o VAT). Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała stratę na sprzedaży w kwocie 692 tys. zł. Otrzymaną należność za sprzedaną nieruchomość w kwocie 27 509 tys. zł Grupa ujawniła w pozycji „zbycie inwestycji w nieruchomości” w części dotyczącej działalności inwestycyjnej skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA W SZCZECINIE, UL. ANDRZEJA STRUGA

Jednostka z Grupy Echo Investment, tj. PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.K., zawarła 29 czerwca 2018 r. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Szczecinie przy ul. Andrzeja Struga. Cena sprzedaży wyniosła 2 460 tys. zł (2 000 tys. zł netto powiększone o VAT). Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk na sprzedaży w kwocie 1 286 tys. zł. Otrzymaną należność za sprzedaną nieruchomość w kwocie 2 460 tys. zł Grupa ujawniła w pozycji „zbycie inwestycji w nieruchomości” w części dotyczącej działalności inwestycyjnej skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA W SŁUPSKU, UL. SZCZECIŃSKA I KRZYWOUSTEGO

Jednostka z Grupy Echo Investment, tj. Echo - Arena Sp. z o.o., zawarła 14 czerwca 2018 r. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Słupsku przy ul. Szczecińskiej i ul. Krzywoustego. Cena sprzedaży wyniosła 12 300 tys. zł (10 000 tys. zł netto powiększone o VAT). Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała stratę na sprzedaży w kwocie 141 tys. zł. Otrzymaną należność za sprzedaną nieruchomość w kwocie 12 300 tys. zł Grupa ujawniła w pozycji „zbycie inwestycji w nieruchomości” w części dotyczącej działalności inwestycyjnej skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA W BRASZOWIE (RUMUNIA)

Jednostka z Grupy Echo Investment, tj. Echo Investment Project 1 S.R.L., zawarła 18 stycznia 2018 r. umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Braszow ul. Stadionului 15. Cena sprzedaży wyniosła 7 000 tys. EUR. Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk na sprzedaży w kwocie 36 tys. zł.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA W BUDAPESZCIE (WĘGRY)

Echo Investment S.A., jako sprzedający, zawarło z Mundo Shopping Center Development KFT umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Echo Investment Hungary KFT będącej właścicielką gruntu zlokalizowanego w Budapeszcie. Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała stratę ze sprzedaży nieruchomości w kwocie 2 552 tys. zł.

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu dywidendy
stan na początek okresu 01.01.2018	1 555 769	-
Przepływy finansowe		
- wpływy	798 228	-
- wydatki	(724 665)	-
Zmiany niepieniężne	(198 910)	-
- zbycie jednostki zależnej (West Gate II - Projekt Echo 114 Sp. z o.o. Sp.k.)	(26 521)	-
- naliczone odsetki	52 953	-
- wycena różnic kursowych	4 562	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	1 902	-
- spłata kredytu rozliczona ze sprzedażą udziałów, nieruchomości w jednostkach zależnych	(231 806)	-
stan na koniec okresu 31.12.2018	1 430 422	-

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu dywidendy
stan na początek okresu 01.01.2017	981 922	66 030
Przepływy finansowe		
- wpływy	1 222 230	-
- wydatki	(587 512)	(272 376)
Zmiany niepieniężne	(60 871)	206 346
- zbycie jednostki zależnej (Nobilis)	(122 849)	-
- naliczone odsetki	53 531	-
- wycena różnic kursowych	7 102	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	434	-
- dywidenda zatwierdzona do wypłaty w 2017 roku	-	206 346
- inne	912	-
stan na koniec okresu 31.12.2017	1 555 769	-

**ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH,
Z WYJĄTKIEM POŻYCZEK I KREDYTÓW [TYS. PLN]**

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów, w tym:	229 904	(173 694)
- z tytułu przychodów przyszłych okresów	251 009	(14 321)
- z tytułu zobowiązań handlowych i pozostałych	14 798	15 628
- z tytułu zobowiązań z tytułu pozostałych podatków	(27 004)	(209 821)
- z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych	(4 186)	6 223
- z tytułu zobowiązań z tytułu kaucji mieszkaniowych zablokowanych na rachunkach powierniczych	(2 352)	29 411
- z tytułu zobowiązań z tytułu kaucji od wykonawców i otrzymanych zaliczek	(2 361)	(814)

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.

Zastosowanie MSSF 9 nie doprowadziło do istotnej zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych Grupy. MSSF 9 co do zasady nie wprowadza istotnych zmian w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych, z wyjątkiem modyfikacji, które obecnie nie powodują zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego. W wyniku zastosowania MSSF 9 nie nastąpiła zmiana klasyfikacji zobowiązań finansowych Grupy.

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa na 31.12.2018 [TYS.PLN]	Wartość bilansowa na 31.12.2017 przekształcone [TYS.PLN]
AKTYWA FINANSOWE					
Udzielone pożyczki długoterminowe	8	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt	91 175	84 315
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	8	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt	33 290	79 760
Należności handlowe	10	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt	195 355	286 544
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt	494 251	731 100
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE					
Zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	17	Zamortyzowany koszt	Zamortyzowany koszt	1 158 669	1 398 070
Zobowiązania handlowe	18	Zamortyzowany koszt	Zamortyzowany koszt	327 576	299 419
Kredyty i pożyczki	17	Zamortyzowany koszt	Zamortyzowany koszt	271 753	157 699

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:

- 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; lub

- w najbliższych 12 miesiącach, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia danego instrumentu.

Określając przyszłą oczekiwaną utratę wartości, Grupa uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości. Grupa stosuje dozwolone uproszczenie pomiaru utraty wartości na podstawie oczekiwanych strat w całym okresie życia dla wszystkich należności.

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. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy.

W związku z charakterem należności handlowych, odpis z tytułu utraty wartości należności mimo wprowadzenia przewidzianych standardem zmian pozostał na poziomie bliskim wartości odpisu wyliczonego według zasad obowiązujących przed 1 stycznia 2018 r.

Wpływ wdrożenia MSSF 9 na zyski zatrzymane Grupy był nieistotny. Dodatkowo Grupa poddaje indywidu-

alnej analizie należności handlowe, pozostałe należności oraz pożyczki udzielone ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu.

CZĘŚĆ 3

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM



Informacje ogólne

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

Spółka-matka - Echo Investment S.A. (zwana dalej „Spółką”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36 - została zarejestrowana w Kielcach 23 lipca 1992

r. i jest spółką akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, branża wg rynku regulowanego - WIG-Nieruchomości. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Zarząd Echo Investment S.A.

na 20 marca 2019 r.

Zarząd Echo Investment S.A. został powołany przez Radę Nadzorczą 29 czerwca 2017 r. na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes ds. finansowych



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu



Waldemar Olbryk
Członek Zarządu



Małgorzata Turek
Członek Zarządu



Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

na 20 marca 2019 r.

Karim Khairallah
Przewodniczący



Laurent Luccioni
Wiceprzewodniczący



Mark Abramson
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu



Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej



Stefan Kawalec
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komitetu Audytu



Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej
Członek Komitetu Audytu



Sebastian Zilles
Członek Rady Nadzorczej



ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU W 2018 R.

Skład Zarządu Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2017 r.:

Nicklas Lindberg – prezes,
Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych,
Piotr Gromniak – wiceprezes,
Artur Langner – wiceprezes,
Marcin Materny – członek zarządu,
Rafał Mazurczak – członek zarządu,
Waldemar Olbryk – członek zarządu.

Piotr Gromniak zrezygnował z zasiadania w zarządzie Echo Investment z dniem 31 grudnia 2018 r. Pozostaje członkiem zarządu Resi4Rent – spółki w której Echo Investment posiada 30% udziałów.

Rada Nadzorcza Echo Investment 7 marca 2019 r. powołała **Małgorzatę Turek** na członka zarządu Spółki. Małgorzata Turek odpowiada za dział inwestycji, sprzedaży nieruchomości oraz planowania i przygotowania projektów.

Małgorzata Turek
Członek Zarządu



Małgorzata Turek ma ponad dwudziestoletnie doświadczenie w branży nieruchomości zdobyte zarówno w firmach inwestycyjnych, deweloperskich, jak i międzynarodowych kancelariach prawnych. Jest specjalistką w dziedzinie zarządzania aktywami, a także transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości. Od 2017 roku była prezesem nowo utworzonej spółki Globalworth Poland Real Estate, gdzie odpowiadała za organizację, budowę zrównoważonego portfela nieruchomości generujących przychody, a także ustano-

wienie wszystkich kluczowych funkcji spółki. Swoje doświadczenie zdobywała w Skanska Property Poland, gdzie w latach 2012-2017 jako członek zarządu (Chief Operating Officer) odpowiadała za transakcje i działalność operacyjną. Poprzednio pracowała w renomowanej kancelarii prawnej Linklaters, gdzie specjalizowała się w transakcjach na rynku nieruchomości komercyjnych. Jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie oraz członkiem Izby Radców Prawnych w Polsce.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ W 2018 R.

W 2018 r. nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

KOMITET AUDYTU

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z 19 października 2017 r., w skład Komitetu Audytu wchodzi:

Stefan Kawalec – Przewodniczący Komitetu Audytu,
Mark E. Abramson – Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu,
Nebil Senman – Członek Komitetu Audytu.

Większość w Komitecie Audytu stanowią niezależni członkowie Rady Nadzorczej. Dzięki temu Spółka spełniła wymagania stawiane przez Ustawę o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z 11 maja 2017 r. i stosuje się do zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W skonsolidowanym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN).

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

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.

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. zostało zatwierdzone do publikacji 20 marca 2019 r.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2018 r. wchodziły 131 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną i dziesięć jednostek ujmowanych metodą praw własności. Natomiast na 31 grudnia 2017 r. wchodziło 139 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i cztery jednostki ujmowane metodą praw własności. Pełny skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2018 r. został przedstawiony w punkcie 3.

Grupa kapitałowa Echo Investment

3.1. Skład Grupy Kapitałowej

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

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2018 r. wchodziło 131 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 10 spółek współzależnych, konsolidowane metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
2	Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
4	Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
5	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
6	Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
7	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
8	Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
9	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
10	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
11	Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
12	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
13	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
14	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
15	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
16	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
18	Echo – Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	Echo – Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	Echo – Babka Tower Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Gleann Sp. z o.o.
21	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	Echo – Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	Echo – Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
29	Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	Tryton – City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
32	Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Brasov	100%	Echo – Aurus Sp. z o.o.
34	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
35	Echo Prime Assets BV	Amsterdam	100%	Echo Investment S.A.
36	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
37	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
38	Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
39	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
41	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
43	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
44	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Kasztanowa Aleja – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	Kielce – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Klimt House – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Malta Office Park – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	Metropolis – Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
50	Oxygen – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
51	Park Postępu – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	Park Rozwoju III – Projekt Echo – 112 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
53	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
54	PHS – Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
55	Pod Klonami – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
57	PPR – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
59	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.
60	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
64	Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
65	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
66	Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	Projekt 15 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
92	Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
97	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
98	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
99	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
100	Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
101	Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	Projekt 140 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
103	Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
104	142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
105	Beethovena – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
106	Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
107	Projekt 145 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	Projekt 146 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	Projekt 147 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	Projekt 148 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
114	Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
115	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
116	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
117	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
118	Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Potton Sp z o.o.
119	Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Doxent Investments Sp. z o.o.
120	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
121	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
122	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
123	Senja 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.
124	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
125	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
126	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
127	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
128	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Gosford Investments Sp. z o.o.
129	Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
130	Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
131	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE:

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	Rosehill Investments Sp. z o.o. n (Galeria Młociny)	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
2	Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.
3	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp. k. (Towarowa 22)	Warszawa	45,26%	Strood Sp. z o.o.
4	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. (Towarowa 22)	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
5	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
6	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
7	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
8	R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
9	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
10	R4R Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez 60 FIZ Forum są w posiadaniu Echo Investment S.A.

3.2 Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w 2018 r.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	Projekt 146 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.02.2018	5 000 PLN
2	Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.02.2018	5 000 PLN
3	Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	15.02.2018	5 000 PLN
4	Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	15.02.2018	5 000 PLN
5	Projekt 145 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	19.02.2018	5 000 PLN

ZMNIJSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	West Gate II - Projekt Echo - 114 Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach	Zbycie 100% udziałów w spółce	25.05.2018	1 000 000 PLN
2	Elissea Investments Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie	Zbycie 100% udziałów w spółce	25.05.2018	5 000 PLN
3	Projekt Echo - 114 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach	Zbycie 100% udziałów w spółce	25.05.2018	30 000 PLN
4	Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft. z siedzibą w Budapeszcie	Zbycie 100% udziałów w spółce	30.08.2018	22 598 000 PLN
5	Echo - Klimt House Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	21.09.2018	80 000 PLN
6	Projekt Echo - 96 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	21.09.2018	25 000 PLN
7	Projekt Echo - 100 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	24.09.2018	100 000 PLN
8	Projekt Echo - 77 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	25.09.2018	50 000 PLN
9	Echo - Pod Klonami Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	25.09.2018	70 000 PLN
10	Mena Investments Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	26.09.2018	1 180 000 PLN
11	Projekt Echo - 95 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	27.09.2018	60 000 PLN
12	Barconsel Holdings Ltd	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	31.10.2018	106 824 PLN
13	Echo - Project - Management Ingatlanhasznosito Kft.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	31.12.2018	1 309 694 PLN

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp. Spółka	Działanie	Data
1 City Space – SPV 1 Sp. z o.o.	Przekształcenie w spółkę Supersam City Space – GP Sp. z o.o. S.k.	11.01.2018
2 City Space – SPV 2 Sp. z o.o.	Przekształcenie w spółkę Rondo 1 City Space – GP Sp. z o.o. S.k.	19.01.2018
3 City Space – SPV 3 Sp. z o.o.	Przekształcenie w spółkę Plac Unii City Space – GP Sp. z o.o. S.k.	19.01.2018
4 PPR – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
5 Avatar – Projekt Echo 119 Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
6 Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
7 Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
8 Park Postępu – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
9 Oxygen – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
10 Kielce – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
11 Echo – Galaxy Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
12 53 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
13 Malta Office Park – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
14 Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
15 Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
16 Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
17 Projekt Echo – 108 Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
18 Villea Investments Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
19 Pudsey Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	12.04.2018
20 Seaford Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	12.04.2018
21 Fianar Investments Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	12.04.2018
22 Projekt 141 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
23 Projekt 142 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
24 Projekt 143 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp. Spółka	Działanie	Data
25 Projekt 141 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
26 Projekt 142 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
27 Projekt 143 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
28 Fianar Investments Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Projekt Echo 108 Sp. z o.o.	11.07.2018
29 Pudsey Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Projekt Echo 99 Sp. z o.o.	11.07.2018
30 R4R Poland Sp. z o.o. (dawne Banbury Sp. z o.o.)	Zakup 30 udziałów spółki o łącznej wartości 1,5 tys. PLN przez Echo Investment S.A.	20.07.2018
31 Villea Investments Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	20.08.2018
32 Banbury Sp. z o.o.	Zmiana firmy spółki na R4R Poland Sp. z o.o.	13.09.2018
33 Projekt 19 „Grupa Echo” Sp. z o.o. S.K.A.	Zmiana firmy spółki na Cinema Asset Manager – „Grupa Echo” Sp. z o.o. S.K.A.	25.09.2018
34 Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	01.10.2018
35 Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	08.10.2018
36 Projekt 142 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.	Zmiana firmy spółki na: 142 – City Space – GP Sp. z o.o. S.K.	31.10.2018
37 Projekt 143 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.	Zmiana firmy spółki na: Beethovena – City Space – GP Sp. z o.o. S.K.	31.10.2018
38 Projekt Echo – 136 Sp. z o.o. S.K.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	31.10.2018
39 Projekt 137 – City Space – GP Sp. z o.o. S.K.	Zmiana firmy spółki na: Nobilis – City Space GP Sp. z o.o. S.K.	13.11.2018
40 Projekt 141 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.	Zmiana firmy spółki na: Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. S.K.	14.11.2018
41 Dagnall Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z Echo Prime Assets B.V. na Echo Investment S.A.	26.11.2018
42 Shanklin Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z Echo Prime Assets B.V. na Echo Investment S.A.	26.11.2018
43 Stranraer Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z Echo Prime Assets B.V. na Echo Investment S.A.	26.11.2018
44 Strood Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z Echo Prime Assets B.V. na Echo Investment S.A.	26.11.2018
45 Swanage Sp.z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z Echo Prime Assets B.V. na Echo Investment S.A.	26.11.2018
46 Projekt Echo – 138 Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z Echo Prime Assets B.V. na Echo Investment S.A.	26.11.2018
47 Rosehill Investments Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z Echo Prime Assets B.V. na Echo Investment S.A.	26.11.2018
48 Doxent Investments Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	28.11.2018
49 Gleann Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	28.11.2018

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp.	Spółka	Działanie	Data
50	Potton Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	28.11.2018
51	Perth Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	28.11.2018
52	Gosford Investments Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	28.11.2018
53	Echo Innovations – City Space GP Sp. z o.o. S.K.	Zmiana firmy spółki na: Tryton – City Space GP Sp. z o.o. S.K.	04.12.2018
54	Projekt 140 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	19.12.2018

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF

Zastosowanie nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące od 1 stycznia 2018 r. z czego szczegółowo omówiono wpływ zastosowania MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

- opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” opublikowane 12 kwietnia 2016 r.);

W ramach procesu rozpoczęcia stosowania MSSF 15, Spółka zastosowała zmodyfikowane podejście retrospektywnie, polegające na ujęciu łącznego efektu zastosowania MSSF 15 jako korekty salda początkowego zysków zatrzymanych w rocznym okresie sprawozdawczym, na dzień pierwszego zastosowania (tj. 1 stycznia 2018 r.). W ramach tej metody Spółka zastosowała podejście retrospektywne jedynie do umów, które nie były zakończone na dzień pierwszego zastosowania. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności, jednostka wyodrębniła obszary objęte analizą, dokonując grupowania umów dotyczących tego samego celu handlowego (w szczególności w podziale na poszczególne dobra lub usługi przyrzeczone w umowach). Zgodnie z oceną Zarządu, stosowane dotychczas przez Spółkę zasady w zakresie momentu i wysokości ujemowanego przychodu są zgodne z wytycznymi MSSF 15. W wyniku wdrożenia MSSF 15 Spółka rozszerzyła zakres ujawnień oraz prezentacji informacji związanych z ujemowaniem przychodów.

MSSF 9 Instrumenty Finansowe

- (opublikowano 24 lipca 2014 r.);

Dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 r. Spółka podjęła decyzję o retrospektywnym zastosowaniu zasad dotyczących klasyfikacji, wyceny oraz utraty wartości poprzez korektę bilansu otwarcia, bez korygowania okresów porównawczych. Zgodnie z wymogami MSSF 9 większość aktywów ujemowanych jako pożyczki i należności Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego zamiarem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu oraz warunki umowne tych składników aktywów finansowych powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału. Pozostałe aktywa finansowe, w tym instrumenty pochodne, wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że dla danych kapitałowych instrumentów finansowych zostanie podjęta nieodwołalna decyzja o ujemowaniu ich w wartości godziwej przez „Inne całkowite dochody”. W wyniku wdrożenia wymogów MSSF 9, Spółka nie dokonała zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych w stosunku do wcześniejszej klasyfikacji zgodnej z MSR 39. Dodatkowe informacje w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zostały zaprezentowane w nocie 26 sprawozdania finansowego.

Wpływ wdrożenia MSSF 9 na wartość odpisu z tytułu utraty wartości Spółka oceniła jako nieistotny, w związku z czym Spółka nie dokonała korekty liczbowej bilansu otwarcia 2018 r. wynikającej z wdrożenia MSSF 9. Ze względu na fakt, że Spółka nie stosowała i nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, wejście w życie MSSF 9 nie miało materialnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Pozostałe nowe standardy i zmiany standardów, które stały się obowiązujące od 1 stycznia 2018 r, nie miały istotnego wpływu na sprawozdawczość Spółki:

Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji”

(opublikowano 20 czerwca 2016 r.).

Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej oraz wynagrodzenie wypłacane lub otrzymywane z góry”.

Zmiany do MSR 40 „Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych”.

Zmiany do MSSF 4 „Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe”.

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”,

– będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”

– będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016.

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

MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później (opublikowano 30 stycznia 2014 r.). Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej (KE) proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 „Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem”

- (opublikowano 11 września 2014 r.). Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo. Termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;

MSSF 16 „Leasing”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 13 stycznia 2016 r.);

MSSF 16 Leasing ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 r. lub później. W ocenie Zarządu nowy standard będzie miał wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki/Grupy. Wpływ MSSF 16 skutkować będzie ujęciem w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz odpowiadającym im zobowiązań z tytułu leasingu dla wszystkich umów leasingu, w tym dla tych dotychczas klasyfikowanych jako leasing operacyjny. Grupa zdecydowała,

że nowy standard zostanie zastosowany retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania.

Grupa przeprowadziła analizę umów i zidentyfikowała te, na które będzie miał wpływ MSSF 16. Grupa zidentyfikowała następujące typy umów dotychczas ujęte jako leasing operacyjny:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów
- leasing powierzchni biurowej, wykorzystywanej do dalszego podnajmu (projekty City Space)
- leasing powierzchni biurowej pozostały
- leasing samochodów.

Dla powyższych umów Grupa ujmie zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą pożyczkową. Aktywo zostanie ujęte w wartości godziwej dla leasingów, które będą ujęte jako nieruchomości inwestycyjne lub w wartości zobowiązania z tytułu leasingu dla pozostałych typów umów. Różnica między wartością aktywa a zobowiązaniem skoryguje wartość wyników lat ubiegłych. Dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej, wartość godziwa aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostanie ustalona w oparciu o wartość zobowiązania z tytułu leasingu.

Za kluczowe w analizie Grupa uznała opracowanie metodologii wyznaczenia krańcowej stopy pożyczkowej użytej do kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu.

Zarząd Grupy jest w końcowej fazie kalkulacji wpływu zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy. Szacunkowy wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. na 1 stycznia 2019 r. spowoduje rozpoznanie do-

datkowego aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysokości 178 010 tys. zł, zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 189 336 tys. zł, aktywo na poda-

tek odroczony w wysokości 2 152 tys. zł oraz wpływ na wyniki lat ubiegłych w wysokości 9 174 tys. zł.

tys. PLN	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na 01.01.2019	Zobowiązanie z tytułu leasingu na 1.1.2019	Aktywo na podatek odroczony	Wynik lat ubiegłych na 1.1.2019
Użytkowanie wieczyste gruntów	111 547	111 547	-	-
Leasing powierzchni biurowej, wykorzystywany do dalszego podnajmu	51 202	62 528	2 152	(9 174)
Leasing powierzchni biurowej pozostały	8 689	8 689	-	-
Leasing samochodów	6 572	6 572	-	-
Razem	178 010	189 336	2 152	(9 174)

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później (opublikowano 18 maja 2017 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;

KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 7 czerwca 2017 r.);

Zmiany do MSSF 9 „Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 12 października 2017 r.);

Zmiany do MSR 28 „Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 12 października 2017 r.).

Zmiany do MSR 19 „Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 7 lutego 2018 r.).

„Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 12 grudnia 2017 r.).

„Zmiany do Odniesień do Założeń Koncepcyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 29 marca 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE;

Zmiana do MSSF 3 „Połączenia jednostek”

- mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 22 października 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE;

Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 31 października 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Dаты stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

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. 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, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji – w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni 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

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania tytułu własności składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty, (gdy Grupa jest leasingobiorcą) lub przychody (gdy Grupa jest leasingodawcą) w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu. Korzyści otrzymane przez leasingobiorcę i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu. W sytuacji, gdy specyfika kontraktu wskazuje, że opłaty leasingowe będą naliczane progresywnie w okresie trwania umowy, dokonuje się linearyzacji rocznych rat płatności.

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.

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

Posiadane przez Grupę grunty nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składników aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli - od 17 do 67 lat;
- dla składników maszyn i urządzeń - od 2 do 5 lat;
- dla środków transportu - od 1,5 do 15 lat;
- dla pozostałego wyposażenia - 5 lat.

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 Grupy, 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 stanowią różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

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 grunty zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości portfela. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji (w tym: różnice kursowe oraz wynik na wycenie kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia (SCN)). Wycena długu związana jest z zadłużeniem zaciągniętym w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego).

W przypadku nieruchomości budowanych przez Grupę, w okresie budowy Grupa zalicza je do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, natomiast zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie gdy są dostępne do użytkowania. Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy nie-

ruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana 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, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczonej.

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 nieruchomości inwestycyjnych jest cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach, 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. Wyceny uwzględniają rezerwy (z tytułu zabezpieczenia okresów bezczynszowych, z tytułu profit share). Spółki z Grupy, kalkulując wycenę wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych w budowie, uwzględniają różnice kursowe oraz wynik na wycenie kredytów i pożyczek (w skorygowanej cenie nabycia) związanych z zadłużeniem zaciągniętym w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF). Wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych”. Wszelkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje w trakcie realizacji, dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne z przeznaczeniem na wynajem. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej. Grupa określiła warunki, pod 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.

Istotną kwestią przy analizie ryzyk jest także możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc pod uwagę ogólną sytuację gospodarczą, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wyceny. Po spełnieniu powyższych warunków, o ile według szacunków Grupy istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji nieruchomości inwestycyjnej w budowie zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według wartości godziwej metodą dochodową, Grupa bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego oraz dostępne wiarygodne dane dotyczące oczekiwanego stanu nieruchomości inwestycyjnej na moment zakończenia procesu budowy. Przy wycenie według kosztu wytworzenia 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), koszty finansowe, w tym: różnice kursowe oraz wynik na wycenie kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia (SCN). Wycena długu związana jest z zadłużeniem zaciągniętym w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego, oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji, bezpośrednio związane z inwestycją.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów, wg wartości bilansowej na dzień przeniesienia tj. wykazanej poprzednio wartości godziwej.

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 bardzo 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 spółki do dokonania transakcji zbycia w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności, zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcja w toku – jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży, lub na towary – jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż (usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Wyroby gotowe obejmują głównie zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe (w tym: różnice kursowe oraz wynik na wycenie kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia (SCN)). Wycena długu związana jest z zadłużeniem zaciągniętym w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje 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 wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży”. Rozchód zapasów ujmuje się metodą szczegółowej identyfikacji ich cen nabycia i kosztów wytworzenia.

INSTRUMENTY FINANSOWE

W okresie sprawozdawczym 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 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 sta-

nowiących 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:

- 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 instrumentu; lub
- w najbliższych 12 miesiącach, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia danego instrumentu.

Określając przyszłą oczekiwaną utratę wartości, 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 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. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. W związku z charakterem należności handlowych, odpis z tytułu utraty wartości należności mimo wprowadzenia przewidzianych standardem zmian pozostał na poziomie bliskim wartości odpisu wyliczonego według zasad obowiązujących przed dniem 1 stycznia 2018 roku.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe, pozostałe należności oraz pożyczki udzielone ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu.

W okresie porównawczym według poniższych zasad, składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych ujmowane na moment początkowego ujęcia według wartości godziwej to:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- instrumenty pochodne niespełniające warunków rachunkowości zabezpieczeń;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,

- aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,
- niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

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 cenę nabycia jako obowiązującą metodę rozchodu w zakresie instrumentów finansowych.

INSTRUMENTY POCHODNE

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki stają 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. 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, zaś w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jako przepływy z działalności inwestycyjnej, jeżeli nabycie skutkuje rozpoznanem aktywa w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

NABYTE OBLIGACJE, POŻYCZKI UDZIELONE, NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „Pożyczki i należności”.

Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej (powiększonej o koszty transakcyjne jeżeli wystąpiły), a następnie wycenia według zamortyzowanego kosztu, pomniejszając je przy tym o odpisy

z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są m.in.: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu zdyskontowanych oryginalną efektywną stopą procentową. Wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w „pozostałych kosztach operacyjnych”. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmuje się w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w rachunku zysków i strat.

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

AKTYWA FINANSOWE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te wyceniane są w wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się bezpośrednio w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku stwierdzenia utraty wartości (przy znaczącym lub długotrwałym spadku wartości godziwej danego papieru wartościowego poniżej jego kosztu), kwoty ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach reklasyfikuje się do wyniku finansowego. Do aktywów dostępnych do sprzedaży zalicza się akcje i udziały w spółkach, niebędących spółkami zależnymi i stowarzyszonymi, które są majątkiem krótko lub długoterminowym. W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, ich wyceny dokonuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, a skutki wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

ŚRODKI PIENIĘŻNE

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe, a także inne aktywa finansowe (płynne instrumenty dłużne, łatwo zamienialne na gotówkę) wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o narosłe odsetki. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Grupa zalicza przede wszystkim środki stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych oraz środki zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE (W TYM HANDLOWE)

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania finansowe. Zobowiązania finansowe (w tym zobowiązania handlowe) wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne, a następnie wycenia się w zamortyzowanym koszcie. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy tak wyliczoną wartością i wartością wpływu na wyniki finansowe Grupy, zobowiązania takie wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty. W ramach zaliczek na poczet zakupu towarów i usług uwzględnia się otrzymane zaliczki zarówno zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane.

UMOWY WYSTAWIONYCH GWARANCJI FINANSOWYCH

Umowy wystawionych gwarancji finansowych ujmowane są początkowo według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

- kwoty rezerwy określonej w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji
- wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne.

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są również w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy.

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 w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach. Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie. Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową od różnic przejściowych pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych z wyjątkiem sytuacji, kiedy różnica ta wynika:

- z początkowego ujęcia wartości firmy, lub
- z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań pochodzącego z innej transakcji niż połączenie jednostek gospodarczych pod warunkiem, że w czasie wystąpienia transakcji nie ma

wpływu na wynik finansowy, ani na podstawę do opodatkowania.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są tworzone od wszystkich ujemnych różnic przejściowych do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych. Wyjątek stanowi sytuacja, kiedy różnica ta wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań pochodzącego z innej transakcji niż połączenie jednostek gospodarczych pod warunkiem, że w czasie wystąpienia transakcji nie ma wpływu na wynik finansowy, ani na podstawę do opodatkowania.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej oraz od ujemnych różnic przejściowych tworzy się do wysokości w której jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty w przyszłości dochód podatkowy pozwalający na rozliczenie tych różnic i strat. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozliczone. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane wtedy, kiedy dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na tego samego podatnika lub kiedy jednostki wchodzące w skład Grupy posiadają możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensaty. Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone jeżeli Grupa kontroluje odwracanie tych różnic i jest prawdopodobne, że nie odwrócą się one w dającej się przewidzieć przyszłości. Odroczonego podatku dochodowego ujmu-

je się w rachunku zysków i strat lub w pozostałych całkowitych dochodach w zależności od tego, gdzie ujęto pozycję, której podatek dotyczy.

KAPITAŁ WŁASNY

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

Kapitał zapasowy składa się z nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji oraz z zatwierdzonych przez ZWZA zysków spółek skonsolidowanych. Koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych obejmują efekt przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego zagranicznych jednostek Grupy z walut obcych na złote polskie.

REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających koszty 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.

Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Grupę 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. Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług Grupa ujmuje w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Koszt własny sprzedaży wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę szczegółowej 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.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW

Koszty administracyjne związane z projektami obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą: opłata za użytkowanie wieczyste gruntów, podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników w części w której da się je przypisać do projektu oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem zapasów.

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23. Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątku 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

KONSOLIDACJA JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co zazwyczaj ma miejsce wtedy, kiedy Spółka:

- sprawuje władzę nad jednostką, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada pra-

wa do zmiennych wyników finansowych, posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

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 opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych. Jednostki współzależne konsolidowane są metodą praw własności.

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 rozpoznaje nabycie jako połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego nabyto zintegrowany zestaw działalności wraz z nieruchomością inwestycyjną.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę, z wyjątkiem nabycia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, rozlicza się według metody nabycia. 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 nadzień 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 ujmuje 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, ujmuje 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 ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę 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 39. 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 wyłączeniu konsolidacyjnym zgodnie z udziałem Grupy w kapitale jednostki ujmowanej metodą praw własności.

WYCENA DO WARTOŚCI GODZIWEJ

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty dostępne do sprzedaży 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:

- powierzchnie mieszkalne (sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych),
- centra handlowe (najem oraz sprzedaż usług),
- biurowce (najem oraz sprzedaż usług),
- inne (usługi dla zewnętrznych kontrahentów - księgowo, leasingowe, deweloperskie)

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segment, 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 notcie 31 do sprawozdania finansowego.

ZYSK NETTO NA AKCJĘ

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

RACHUNEK PRZEPIYWÓW 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.

Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

Zmiany zasad rachunkowości

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu sprawozdań finansowych.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., za wyjątkiem dobrowolnej zmiany zasad rachunkowości przyjętej przez Spółkę oraz za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 r.

Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości

Zarząd podjął decyzję o dobrowolnej zmianie polityki rachunkowości w zakresie momentu ujmowania przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych oraz odpowiadającego tym przychodom kosztu własnego. Dotychczas, przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane były zgodnie z MSR 18 „Przychody” w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali. W ocenie Zarządu, zastosowane po raz pierwszy przepisy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, które zastępują MSR 18, nie mają wpływu na tę zasadę. Jednakże Zarząd, analizując m.in. obecną dominującą praktykę rynkową, podjął decyzję, że momentem lepiej odzwierciedlającym moment przeniesienia znaczących ryzyk i korzyści (przeniesienia kontroli zgodnie z MSSF 15) na nabywcę lokalu nie jest podpisanie ostatecznej umowy przeniesienia własności lokalu, a wydanie 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. W ocenie Zarządu, spełnienie powyższych warunków, w szczególności wobec otrzymania całości wpłaty i akceptacji lokalu przez kupującego poprzez podpisanie protokołu odbioru, eliminuje ryzyka związane z procesem deweloperskim i efektywnie prowadzi do przekazania korzyści oraz ryzyk (kontroli) nad lokalem kupującemu. Podejmując decyzję, Zarząd przeanalizował historyczne przypadki odstąpienia od umowy (nieprzystąpienia do umowy przeniesienia lokalu) po podpisaniu protokołu odbioru i stwierdził, że są wyjątkowo sporadyczne, co potwierdza powyższe wnioski.

Przyjęta zmiana skutkuje wcześniejszym rozpoznaniem przychodu ze sprzedaży oraz kosztu własnego, a co za tym idzie – marży na sprzedaży lokali. Zgodnie z wymogami MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”, powyższa zmiana zasad rachunkowości została wprowadzona retrospektywnie. Oznacza to, że skorygowany został bilans otwarcia kapitałów własnych Spółki (Grupy) najwcześniejszego prezentowanego okresu, czyli na dzień 1 stycznia 2017 r. oraz dane porównawcze zaprezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, tak jak gdyby zmieniona zasada rachunkowości była stosowana od zawsze.

Podsumowując, Grupa zdecydowała się na zmianę polityki rachunkowości w powyższym zakresie ponieważ w ocenie Zarządu, nowe zasady rozpoznawania przychodów dostarczą bardziej wiarygodnych i użytecznych informacji. Nowa polityka rachunkowości lepiej odzwierciedla ekonomiczną treść transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym moment przejścia korzyści i ryzyk, a także jest zgodna z obser-

wowaną praktyką rynkową w tym zakresie wśród deweloperów mieszkaniowych.

Nowa polityka rachunkowości jest zgodna z zapisami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w szczególności z zapisami MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.

Dane porównawcze w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały odpowiednio przekształcone. Wpływ powyższych zmian na poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 1 stycznia 2017 r. oraz 31 grudnia 2017 r., a także na rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. przedstawiają poniższe tabele.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 31.12.2017 r.:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	31.12.2017 - dane zatwierdzone	31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
AKTYWA			
Zapasy	682 436	656 005	(26 431)
Aktywa razem	3 879 391	3 852 960	(26 431)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 587 750	1 590 010	2 260
Zyski zatrzymane	435 150	437 410	2 260
Rezerwy			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 193	49 723	530
Przychody przyszłych okresów	83 487	54 266	(29 221)
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 879 391	3 852 960	(26 431)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane zatwierdzone	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	621 862	640 985	19 123
Koszt własny sprzedaży	(472 435)	(490 514)	(18 079)
Zysk brutto ze sprzedaży	149 427	150 471	1 044
Zysk operacyjny	274 785	275 829	1 044
Zysk brutto	363 355	364 399	1 044
Podatek dochodowy	(51 191)	(51 389)	(198)
- część odroczone	(34 748)	(34 946)	(198)
Zysk netto, w tym:	312 164	313 010	846
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	312 171	313 017	846

ZAPASY [TYS. PLN]

	31.12.2017 - dane zatwierdzone	31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Produkty gotowe	113 495	87 064	(26 431)
Zapasy razem	682 436	656 005	(26 431)

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	31.12.2017 - dane zatwierdzone	31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	467 546	449 467	(18 079)

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane zatwierdzone	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowych	465 669	484 792	19 123
Przychody ze sprzedaży razem	621 862	640 985	19 123

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY [TYS. PLN] W TYM KOSZT

	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane zatwierdzone	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowych	(351 882)	(369 961)	(18 079)
Koszt własny sprzedaży razem	(472 435)	(490 514)	(18 079)

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU [TYS. PLN]

	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane zatwierdzone	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Zmiana stanu zapasów produktów gotowych i produkcji w toku	(69 327)	(51 248)	18 079
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(472 435)	(490 514)	(18 079)

ZMIANA STANU AKTYWÓW (+) I REZERW (-) Z TYTUŁU ODROCNIONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [TYS. PLN]

	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane zatwierdzone	01.01.2017 - 31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Zmiana w okresie			
- pozostałe	17 610	18 140	530
	(34 749)	(34 219)	530
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 193	49 723	530
- zmiana w ciągu roku	7 652	8 182	530

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 01.01.2017 r.:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	01.01.2017 - dane zatwierdzone	01.01.2017 - dane przekształcone	Zmiana
AKTYWA			
Zapasy	660 251	651 899	(8 352)
Aktywa razem	3 369 792	3 361 440	(8 352)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 533 894	1 535 309	1 415
Zyski zatrzymane	393 345	394 760	1 415
Rezerwy			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 541	41 873	332
Przychody przyszłych okresów	85 428	75 329	(10 099)
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 369 792	3 361 440	(8 352)

Znaczące szacunki Zarządu Spółki

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej przyjęcia pewnych założeń oraz dokonania szacunków i osądów, które wpływają na wielkości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Założenia i szacunki są oparte na najlepszej wiedzy kierownictwa na temat bieżących i przyszłych zdarzeń oraz działań, jednak rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłym, jeśli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego.

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE / NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE / AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

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

Po zmianie strategii Grupy kapitałowej polegającej na sprzedaży projektów w krótkim czasie po uzyskaniu pozwoleń na

użytkownie Grupa najczęściej w wartości godziwej wycenia nieruchomości w trakcie budowy i/ lub trakcie komercjalizacji, zgodnie z kryteriami opisanymi w punkcie 2 (metody ustalania wyniku finansowego). 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.

Według wycen sporządzonych przez Grupę: wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2018 r. wyniosła 1 007 716 tys. zł i składała się z budynków biurowych wycenianych w wartości godziwej (1 001 599 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (6 117 tys. zł).

Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynków biurowych na dzień 31 grudnia 2018 r., wycenianego metodą dochodową wyniosła 5,25 % do 7,15 %, dla budynku z segmentu centrów handlowych 6,50 %.

Na 31 grudnia 2017 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 6 117 tys. zł i składała się również tylko z pozycji: pozostałe nieruchomości.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2018 r. wyniosła 940 427 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych wg wartości godziwej (404 203 tys. zł) oraz nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (536 224 tys. zł).

Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości nieruchomości biurowych wycenianych metodą dochodową wyniosły od 5,50 % do 7,25 %. Spółki z Grupy kalkulując wycenę wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniają różnice kursowe oraz wynik na wycenie kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia (SCN). Wycena długu związana jest z zadłużeniem zaciągniętym w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Na 31 grudnia 2017 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 1 281 230 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych wg wartości godziwej (677 840 tys. zł) oraz nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (603 390 tys. zł). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości nieruchomości wycenianych metodą do-

chodową wyniosły: dla budynków biurowych (4 obiekty) od 6,00% do 7,85%; dla budynku z segmentu centrów handlowych 6,50%.

W pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” Grupa prezentuje nieruchomości, co do której podjęto decyzję o sprzedaży w ciągu 12 miesięcy. Pozycja ta obejmuje zarówno zrealizowane projekty, jak również projekty w trakcie realizacji oraz grunty inwestycyjne. Na 31 grudnia 2018 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 13 500 tys. zł i składała się z gruntu inwestycyjnego. Na 31 grudnia 2017 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 119 985 tys. zł i składała się z gruntów inwestycyjnych (119 985 tys. zł). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej dla biurowców zawierały się w przedziale od 6,5% do 8,0%.

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny (metoda dochodowa). Spółka 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, które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych, jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR). Na 31 grudnia 2018 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.

ZAPASY

Przy szacowaniu kwoty odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku 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 9.

PODATKI BIEŻĄCE - NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ICH ROZLICZENIAMI

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Od 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli

sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie nieuzasadnionego dzielenia operacji, angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których podanie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągnięte. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

AKTYWO Z TYTUŁU ODROZONEGO 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.

ZABEZPIECZENIE PRZYCHODÓW DLA OKRESÓW BEZCZYNszOWYCH (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 wakaty, 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 rezerwy na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease).

Rezerwa na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease) kalkulowana jest dla projektów sprzedanych oraz projektów wycenianych metodą dochodową. Stąd też pierwsza rezerwa na master lease tworzona jest wraz z pierwszą wyceną projektu w wartości godziwej.

Na 31 grudnia 2018 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 119 912 tys. zł. Na 31 grudnia 2017 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 132 503 tys. zł.

UDZIAŁ W ZYSKU ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI (PROFIT SHARE)

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). Rezerwa na profit share szacowana jest dla projektów wycenianych metodą dochodową w proporcji do uwalnianego wyniku na nieruchomości. Stąd też pierwsza rezerwa na profit share tworzona jest wraz z pierwszą wyceną projektu w wartości godziwej.

Na 31 grudnia 2018 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 97 442 tys. zł.

Na 31 grudnia 2017 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 49 187 tys. zł.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

RYZIKO 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 wahań wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Grupa jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu

lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Na 31 grudnia 2018 r. i na 31 grudnia 2017 r. 100% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2018 r. 43,3% udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2017 r. 10,6% udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2018 r. Grupa nie stosowała zabezpieczenia stopy procentowej w postaci instrumentów IRS.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH [TYS. PLN]

	na 31.12.2018 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2017 r.
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 158 669	1 401 582
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	56 077	48 787
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	11 587	14 016
Razem wpływ na wynik brutto okresu	11 587	14 016
Podatek dochodowy	2 201	2 663
Razem wpływ na wynik netto okresu	9 386	11 353

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK [TYS. PLN]

	na 31.12.2018 r.	na 31.12.2017 r.
Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	270 858	156 961
Koszty finansowe z tytułu odsetek	3 087	2 869
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	2 709	1 570
Razem wpływ na wynik brutto okresu	2 709	1 570
Podatek dochodowy	515	298
Razem wpływ na wynik netto okresu	2 194	1 272

Wartość
obliczona dla
celów analizy:

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ŚRODKI PIENIĘŻNE [TYS. PLN]

	na 31.12.2018 r.	na 31.12.2017 r.
Stan środków pieniężnych	494 250	731 100
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	4 001	21 016
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	4 943	7 311
Razem wpływ na wynik brutto okresu	4 943	7 311
Podatek dochodowy	939	1 389
Razem wpływ na wynik netto okresu	4 003	5 922

Wartość
obliczona dla
celów analizy:

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - UDZIELONE POŻYCZKI [TYS. PLN]

	na 31.12.2018 r.	na 31.12.2017 r.
Stan udzielonych pożyczek	66 759	145 180
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	5 642	5 433
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	668	1 452
Razem wpływ na wynik brutto okresu	668	1 452
Podatek dochodowy	127	276
Razem wpływ na wynik netto okresu	541	1 176

Wartość
obliczona dla
celów analizy:

RYZIKO WALUTOWE

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami budowlanymi i pożyczkami wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy (na 31 grudnia 2018 r. wynosiły one 47 637 tys. EUR, natomiast na 31 grudnia 2017 r. - 30 909 tys. EUR), umowami najmu, w których czynsze uzależnione są od kursu PLN/EUR oraz z 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 przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

W 2018 r. Grupa zabezpieczyła się przed ryzykiem kursowym, otwierając pozycje na terminowym rynku walutowym w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN. Wskutek otwartych pozycji na 31 grudnia 2018 r. Grupa pozostała zabezpieczona dla przepływów pieniężnych w wyso-

kości 19,37 mln EUR. Jest to kwota zawarta w ramach wspólnego przedsięwzięcia, w której 30% udziałów należy do Grupy. 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 walucie EUR oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

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. Na koniec 2018 r. 74,2% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było w PLN, natomiast 25,8% - denominowanych w EUR. Na koniec 2017 r. 34,4% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było w PLN, 64,0% - denominowanych w EUR i 1,6% denominowanych w innych walutach.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany kursu EUR/PLN w wysokości 10% na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost - lub odpowiednio spadek - w obrębie poszczególnych kategorii należności i zobowiązań:

RYZIKO WALUTOWE - NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY PROJEKTÓW I POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	na 31.12.2018 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2017 r.
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w EUR	28 217	194 562
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	2 822	19 456
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	536	3 697
Wpływ netto na wynik	2 286	15 759

RYZIKO WALUTOWE - NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU POŻYCZEK [TYS. PLN]

		Wartość obliczona dla celów analizy:
	na 31.12.2018 r.	na 31.12.2017 r.
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w EUR	26 667	73 393
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	2 667	7 339
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	507	1 394
Wpływ netto na wynik	2 160	5 945

RYZIKO WALUTOWE - ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK [TYS. PLN]

		Wartość obliczona dla celów analizy:
	na 31.12.2018 r.	na 31.12.2017 r.
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w EUR	4 772	46 435
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	477	4 644
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	91	882
Wpływ netto na wynik	386	3 762

RYZIKO WALUTOWE - ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW [W TYS. PLN]

		Wartość obliczona dla celów analizy:
	na 31.12.2018 r.	na 31.12.2017 r.
Stan zobowiązań z tytułu kredytów w EURO	200 066	82 483
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	20 007	8 248
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	3 801	1 567
Wpływ netto na wynik	16 206	6 681

RYZIKO WALUTOWE - ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI [TYS. PLN]

		Wartość obliczona dla celów analizy:
	na 31.12.2018 r.	na 31.12.2017 r.
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w EUR	48 395	116 368
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	4 840	11 637
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	920	2 211
Wpływ netto na wynik	3 920	9 426

RYZIKO WALUTOWE - ŚRODKI PIENIĘŻNE [TYS. PLN]

	na 31.12.2018 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2017 r.
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w EUR	127 597	494 434
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	12 760	49 443
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	2 424	9 394
Wpływ netto na wynik	10 336	40 049

RYZIKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności. Specyfika działalności Grupy w obszarze sprzedaży powierzchni mieszkaniowych, najmu oraz świadczenia usług sprawia, że Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe.

Na 31 grudnia 2018 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 typy przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki strat kredytowych zostały skalkulowane w oparciu o model bazujący na historycznych spłatach należności w poszczególnych grupach preterminowania. Poniższa tabela prezentuje dane na temat ekspozycji oraz wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

Dodatkowo Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpie-

czenia 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, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek. W odniesieniu do wszystkich klas aktywów finansowych Grupa uznaje, że ryzyko kredytowe związane z instrumentami finansowymi za niskie. 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 ze 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.

31 grudnia 2018	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych [tys. PLN]	Odpis na oczekiwane straty kredytowe [tys. PLN]
bieżące	0,12%	12 868	15
1-30 dni	0,21%	14 965	32
31-90 dni	5,04%	567	29
91-360 dni	50,43%	487	245
powyżej 361 dni	84,91%	3 040	2 581
Suma		31 927	2 902

RYZYO UTRATY PŁYNNOŚCI

Ryzyko utraty płynności jest 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. Na 31 grudnia 2018 r. z 287 mln zł dostępnych w ramach linii kredytów bieżących i obrotowych, Grupa posiadała 214 mln zł wolnego limitu (zadłużenie wynika z zaciągniętego w Alior Banku kredytu w wysokości 50 mln zł oraz blokad w wysokości 23 mln zł, a także z udzielonych przez Bank PKO BP S.A. i Raiffeisen Bank Polska S.A. gwarancji). Na 31 grudnia 2017 r. z 262 mln zł dostępnych w ramach kredytów bieżących i obrotowych, Grupa posiadała niewykorzystane 177,9 mln zł. 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 niezdykontowanych zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 r.:

ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2018 R. [TYS. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Do 1 roku	56 799	6 312	210 534	245 247
1 - 3 lata	8 146	12 008	483 348	141
3 - 5 lat	8 146	-	419 918	-
5 - 10 lat	180 341	-	-	-
Powyżej 10 lat	-	-	44 869	-
Razem	253 432	18 320	1 158 669	245 388

ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2017 R. [TYS. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Do 1 roku	71 886	5 927	450 429	179 252
1 - 3 lata	1 189	6 904	335 253	-
3 - 5 lat	61 249	-	577 949	-
5 - 10 lat	-	10 544	-	-
Powyżej 10 lat	-	-	41 748	-
Razem	134 324	23 375	1 405 379	179 252

W analizie zostały uwzględnione szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

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 łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie), powiększoną niewypłaconą dywidendę i pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA [TYS. PLN]

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	17	1 430 422	1 555 769
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	(494 251)	(731 100)
Zadłużenie netto		936 171	824 669
Kapitał własny razem		1 495 573	1 590 010
Kapitał ogółem		2 431 744	2 414 679
Wskaźnik zadłużenia		38,50%	34,15%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanymi na 31 grudnia 2018 r. Grupa Echo Investment S.A. posiadała:

- zobowiązania handlowe wysokości 1 516 tys. zł,
- należności w wysokości 11 628 tys. zł.

Grupa w transakcjach z podmiotami powiązanymi poniosła koszty w wysokości 15 168 tys. zł oraz osiągnęła przychody w wysokości 5 723 tys. zł.

Grupa w 2018 roku otrzymała od podmiotów powiązanych zaliczki w kwocie 7 767 tys. zł.

W wyniku transakcji z członkami zarządu na 31 grudnia 2018 r. Grupa Echo Investment S.A. posiadała:

- należności w wysokości 843 tys. zł.

W wyniku transakcji z podmiotami współkontrolowanymi na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa Echo Investment S.A. posiadała:

- należności z tytułu udzielonych pożyczek w wysokości 114 397 tys. zł,
- należności handlowe w wysokości 17 177 tys. zł.

Grupa w transakcjach z podmiotami współkontrolowanymi osiągnęła przychody w wysokości 18 687 tys. zł.

Grupa w 2018 roku otrzymała od podmiotów współkontrolowanych zaliczki w kwocie 108 277 tys. zł.

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanymi na 31 grudnia 2017 r. Grupa Echo Investment S.A. posiadała:

- należności z tytułu udzielonych pożyczek w wysokości 2 625 tys. zł,
- należności z tytułu sprzedaży udziałów wraz z odsetkami na kwotę 12 688 tys. EUR,
- zobowiązania z tytułu obligacji wraz z odsetkami w wysokości 28 664 tys. EUR,
- zobowiązania handlowe w wysokości 2 871 tys. zł,
- należności handlowe w wysokości 6 246 tys. zł.

Grupa w transakcjach z podmiotem dominującym poniosła koszty w wysokości 15 894 tys. zł oraz osiągnęła przychody w wysokości 5 467 tys. zł.

W wyniku transakcji z podmiotami współkontrolowanymi na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa Echo Investment S.A. posiadała:

- należności z tytułu udzielonych pożyczek w wysokości 44 605 tys. zł oraz 6 193 tys. EUR,
- należności handlowe w wysokości 13 017 tys. zł.

Grupa w transakcjach z podmiotami współkontrolowanymi osiągnęła przychody w wysokości 12 297 tys. zł.

Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

13.1 Rozpoczęcie realizacji projektu wielofunkcyjnego w Łodzi przy ul. Tymienieckiego

30 stycznia 2019 r. Echo Investment – poprzez swoje spółki zależne – otrzymało prawomocne pozwolenie na budowę pierwszego etapu projektu wielofunkcyjnego na terenie dawnej fabryki Scheiblera w Łodzi, przy ul. Tymienieckiego. W pierwszym etapie powstaną dwa budynki mieszkaniowe z ok. 270 mieszkaniami. Ich budowa rozpocznie się w kwietniu. Docelowo w całym projekcie powstanie ok. 90 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i usługowej, a także przestrzeń publiczną, place, skwery i uliczki. Powierzchnia całego terenu wynosi 7,7 ha. Cały projekt będzie wieloetapowy.

13.2 Emisja obligacji dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości 33,8 mln zł

Na podstawie Prospektu Emisyjnego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 16 kwietnia 2018 r., Echo Investment uplasowało 188 315 obligacji serii J oraz 150 000 obligacji serii J2, których łączna wartość emisyjna wyniosła 33,8 mln zł. Subskrypcja obligacji serii J trwała od 18 lutego do 1 marca 2019 r., natomiast serii J2 – od 18 lutego – 25 lutego 2019 r. Przydział obligacji nastąpił 5 marca 2019 r.

Oprocentowanie obligacji serii J i J2 jest oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 3,4 proc. Obligacje mają 4,5 roku zapadalności. W ofercie uczestniczyli Dom Maklerski PKO Banku Polskiego i konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A.

13.3 Rozpoczęcie procesu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych przez głównego akcjonariusza

Zarząd Echo Investment S.A. został 14 marca 2019 r. zawiadomiony przez Lisala sp. z o.o. i Echo Partners B.V., akcjonariusza bezpośrednio i pośrednio dominującego Spółki, o rozpoczęciu przez te podmioty przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z ich inwestycją w Echo Investment i dalszym rozwojem działalności spółki. W ramach procesu, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, nie wyklucza się przekazania wybranym podmiotom dodatkowych informacji na temat Spółki i jej grupy kapitałowej.

Przegląd opcji strategicznych może skutkować podjęciem i przeprowadzeniem różnego rodzaju działań i transakcji, w tym o charakterze korporacyjnym. Niemniej, może on również zakończyć się decyzją o niepodejmowaniu żadnych działań lub niedokonywaniu żadnych transakcji.

13.4 Zmiana prawa dotycząca użytkowania wieczystego

5 października 2018 r. weszła w życie ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716). Na mocy ustawy, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. W stosunku do gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania, dniem przekształcenia będzie dzień oddania budynku do użytkowania. Od wejścia w życie ustawa była już kilkakrotnie nowelizowana, także po dacie bilansowej w 2019 r. Grupa złożyła wnioski dotyczące przekształcenia, o którym mowa powyżej i zamierza wносить opłaty z tytułu przekształcenia przez 99 lat.

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [W PLN]

	2018			2017		
	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Nicklas Lindberg	1 642 625	636 083	1 992 623	1 012 390	4 079 945	3 258 203
Maciej Drozd	845 162	420 000	572 579	979 511	2 127 660	120 000
Piotr Gromniak (zrezygnował 31.12.2018 r.)	244 200	120 000	856 000	240 000	97 000	769 000
Artur Langner	243 600	210 045	986 090	240 000	120 000	756 000
Marcin Materny	247 350	216 000	890 000	240 000	83 000	58 726
Mikołaj Martynuska (powołany 10.10.2017 r., zrezygnował 21.12.2017 r.)	-	-	-	54 194	-	629 000
Rafał Mazurczak	246 539	216 000	877 032	233 619	-	499 032
Waldemar Olbryk (powołany 10.10.2017 r.)	707 280	150 645	-	158 516	-	-
Razem	4 176 756	1 968 773	6 174 324	3 158 230	6 507 605	6 089 961
Wynagrodzenia roczne razem			12 319 853			15 755 796

SYSTEM PREMIOWY PREZESA ZARZĄDU

Kontrakt managerski Nicklasa Lindberga z 18 kwietnia 2016 r. przewiduje wynagrodzenie premiowe składające się z dwóch części:

- podstawowej, wypłaconej za rok 2018 i objętej kwotą wynagrodzenia podaną powyżej,
- dodatkowej.

Wartość wynagrodzenia premiowego dodatkowego jest zależna od wzrostu kursu akcji Echo Investment S.A. powyżej wartości bazowej, która ustalona jest na poziomie 7,5 PLN minus skumulowana wartość dywidendy na akcję. Umowa przewiduje odpowiednią kwotę premii na wzrost wartości akcji powyżej poziomu bazowego.

Umowa jest podpisana na 5 lat i wynagrodzenie podlega wypłacie na koniec Umowy. W 2017 r. Nicklas Lindberg, na podstawie podpisanego aneksu do umowy, otrzymał jednorazową płatność na poczet dodatkowego wynagrodzenia premiowego w wysokości 3 392 000 zł brutto (kwota ta została pomniejszona o zaliczkę na poczet podatku dochodowego). Płatność ta obniży ostateczną kwotę dodatkowego wynagrodzenia premiowego. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem stron Nicklas Lindberg jest uprawniony do otrzymania kwoty częściowej premii w wysokości 1/5 całej należnej mu kwoty za każdy przepracowany rok. Wycena programu motywacyjnego Nicklasa Lindberga dla potrzeb ujęcia księgowego na 31 grudnia 2018 r. wynosi 6 717 308 zł, a na 31 grudnia 2017 r. – 3 684 457 zł.



WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenia i premie zgodnie z modelem wynagradzania opisanym w „Regulaminie pracy zarządu”, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej 21 marca 2013 r. System premiowy opiera się o umowę zgodną z metodologią MBO (zarządzanie przez cele, ang. Management by Objectives) i jest powiązany z wynikami firmy. Każdy Członek Zarządu może otrzymać premię roczną wyrażoną w wielokrotności wynagrodzenia podstawowego, uzależnioną od realizacji kluczowych celów biznesowych, na które ma wpływ w zakresie swojego obszaru odpowiedzialności. Jednocześnie wszyscy Członkowie Zarządu mają wspólne cele, których realizacja poniżej oczekiwanego poziomu będzie powodować pomniejszenie premii. Każdorazowo wysokość wynagrodzenia oraz premii Członków Zarządu potwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej.

W 2018 r., oprócz celów szczegółowych ustalanych dla każdego Członka Zarządu zgodnie z jego zakresem odpowiedzialności, Rada Nadzorcza ustaliła dla Zarządu cztery cele wspólne, które dotyczyły sprzedaży nieruchomości, bezpieczeństwa na budowach, wzmocnienia systemów wewnętrznych oraz wzmocnienia kompetencji pracowników.

W 2018 r. oraz na datę przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Echo Investment S.A. lub z powodu przejęcia.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [PLN]

	Z Echo Investment S.A.	2018	Z Echo Investment S.A.	2017
		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Karim Khairallah	-	-	-	-
Laurent Luccioni	-	-	-	-
Mark E. Abramson (powołany 16.10.2017 r.)	130 333	-	12 581	-
Maciej Dyjas	60 000	-	60 000	-
Stefan Kawalec	180 000	-	180 000	-
Przemysław Krych (zrezygnował 20.12.2017 r.)	-	-	58 226	-
Nebil Senman	60 000	-	60 000	-
Sebastian Zilles	-	-	-	-
Razem	430 333	-	370 807	-

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej ustalane są w formie uchwał Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki. Obecnie obowiązującą jest uchwała nr 23 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 25 kwietnia 2018 r., która ustala wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej następująco:

- miesięczne wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej - 10 000 zł brutto,
- miesięczne wynagrodzenie Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej - 7 000 zł brutto,
- miesięczne wynagrodzenie Członka Rady Nadzorczej - 5 000 zł brutto,

- dodatkowe miesięczne wynagrodzenie dla przewodniczących i wiceprzewodniczących komitetów Rady Nadzorczej - 10 000 zł brutto.

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje również zwrot kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem powierzonych im funkcji, w szczególności - kosztów przejazdów na miejsce posiedzeń Rady Nadzorczej i z powrotem, koszty indywidualnego nadzoru oraz koszty zakwaterowania i wyżywienia.

Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Do badania jednostkowych sprawozdań finansowych Echo Investment oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment w latach 2018 – 2019 Rada Nadzorcza Spółki,

po rekomendacji Komitetu Audytu, wybrała Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisaną na listę biegłych rewi-

dentów pod nr 130. Zarząd, na podstawie upoważnienia od Rady Nadzorczej, zawarł umowę z wybranym audytorem 1 sierpnia 2018 r.

WYNAGRODZENIE NETTO NALEŻNE AUDYTOROWI UPRAWNIONEMU DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI I GRUPY

Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd i badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r.	256 000
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r.	125 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r.	78 000
Wykonanie uzgodnionych procedur dotyczących prospektu obligacji publicznych w 2018 r. wraz z aneksem	108 000
Razem	567 000

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Waldemar Olbryk
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy

Kielce, 20 marca 2019 r.

CZĘŚĆ 4

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2018 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Artur Langner

Wiceprezes

Marcin Materny

Członek Zarządu

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Waldemar Olbryk

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Kielce, 20 marca 2019 r.

Kontakt

Echo Investment S.A.
biuro w Warszawie
Budynek Q22
al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa



ECHO
investment

Projekt graficzny i skład:
Damian Chomański
be.net/chomatowski