

RAPORT FINANSOWY ECHO INVESTMENT

I PÓŁROCZE 2019



Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	4
CZĘŚĆ 1	
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	7
01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	8
Zarząd Echo Investment S.A.	9
Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	10
02. Strategia Grupy Echo Investment	11
03. Model biznesowy	12
04. Struktura własnościowa Echo Investment S.A. i opis akcji	13
05. Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2019 r.	15
06. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	21
07. Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	25
08. Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	29
09. Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	31
10. Inwestycje w nieruchomości – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	33
11. Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa	35
12. Portfel nieruchomości	38
13. Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2019 r. – zakupy nieruchomości	47
14. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2019 r.	48
15. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	49
16. Sezonowość lub cykliczność działalności	50
17. Informacje dotyczące dywidendy	51
18. Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej	53
19. Zobowiązania pozabilansowe	56
20. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	61
21. Wpływ wyników za drugi kwartał 2019 r. na realizację prognoz finansowych	64
22. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	64
23. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	65

24.	Umowy z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	66
-----	---	----

CZĘŚĆ 2

	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	67
--	--	-----------

	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	75
--	---	-----------

	INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY ECHO INVESTMENT	99
--	--	-----------

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment	100
02.	Grupa kapitałowa Echo Investment	104
03.	Szacunki Zarządów spółek z Grupy Echo Investment	110
04.	Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. MSSF	113
05.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	116
06.	Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości	117

CZĘŚĆ 3

	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A.	120
--	--	------------

	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	127
--	--	------------

	Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	128
--	---	-----

	Noty objaśniające do rachunku zysków i strat	155
--	--	-----

	INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH ECHO INVESTMENT S.A.	161
--	---	------------

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Echo Investment S.A.	162
02.	Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości	163
03.	Metody ustalania wyniku finansowego	165
04.	Istotne umowy zawarte przez Echo Investment S.A. z podmiotami powiązanymi	167
05.	Szacunki Zarządu Spółki	169
	Kontakt	173



Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

z przyjemnością przekazuję Państwu znakomity raport finansowy Echo Investment za pierwszą połowę 2019 r., w którym opisujemy naszą pozycję finansową i ambitne plany rozwoju. Utrzymywaliśmy się na ścieżce wzrostu oraz na pozycji lidera na rynkach, na których prowadzimy działalność. W tym raporcie, chciałbym wyszczególnić nasze największe osiągnięcia, zaczynając od wysokiej sprzedaży mieszkań, poprzez znakomite wyniki wynajmu powierzchni biurowej, rozwój platformy Resi4Rent oraz zakupy gruntów zapewniające możliwość dalszego rozwoju.

W drugim kwartale 2019, Echo Investment wypracowało ponad 36 mln zł zysku netto, co było głównie rezultatem wzrostu wartości projektów w budowie. Wpływ na wynik miało także zaksięgowanie sprzedaży mieszkań, otrzymane czynsze z wynajmu powierzchni biurowej w O3 Business Campus III w Krakowie oraz Moje Miejsce I w Warszawie, a także czynsze z wynajmu powierzchni handlowej w katowickim Libero.

Projekty wielofunkcyjne

Echo Investment skupione jest na budowaniu wielofunkcyjnych, kompleksowych projektów, nowych fragmentów miast, które zachęcają ludzi do mieszkania w nich, pracowania i spędzania tam wolnego czasu. Projekty wielofunkcyjne stanowią ok. 42% powierzchni w budowie i przygotowaniu. Dziś w fazie zaawansowanej są Browary Warszawskie w Warszawie oraz Fuzja w Łodzi. W Browarach Warszawskich zbliżamy się do końca prac budowlanych i dużo uwagi poświęcamy centralnej części projektu – placom, warzelni piwa, restauracjom w historycznych piwnicach oraz zieleni, które to nie tylko staną się miejscami spotkań, ale także ważnymi punktami na kulturalnej mapie Warszawy. Wkrótce pokażemy Państwu zarówno znakomitą koncepcję zagospodarowania tego terenu, jak również pierwszych operatorów restaura-

cyjnych i ich pomysły na nowe, atrakcyjne formaty. To bardzo ekscytujący moment w tym projekcie, nie mogę się doczekać Państwa opinii.

Prace budowlane w łódzkiej Fuzji postępują zgodnie z harmonogramem. Pierwsze mieszkania w tym projekcie spotkały się z bardzo dużym zainteresowaniem. Klientom spodobała się idea projektu oferującego różne miejskie funkcje, w którym jednocześnie nowe budynki przenikają się z zabytkowymi. Dlatego też w najbliższych dniach oferta zostanie uzupełniona o kolejny budynek mieszkalny. Rozpoczniemy również prace przy pierwszym budynku biurowym. Jednocześnie przystąpiliśmy do rewitalizacji fasady zabytkowej elektrowni, która będzie sercem tego kwartału.

Powstawanie tych projektów jest możliwe jedynie dzięki połączeniu wielu kompetencji oraz bogatego doświadczenia w tworzeniu miejsc, które przyciągają ludzi, w których można wygodnie mieszkać, pracować oraz spędzać wolny czas.

Mieszkania

Weszliśmy w najbardziej intensywny okres dla działu mieszkaniowego, kiedy zdecydowana większość tegorocznych projektów będzie oddawana do użytku i przekazywana klientom. W pierwszej połowie roku przekazaliśmy klucze do 77 mieszkań, już w lipcu i sierpniu było to 153 lokale, natomiast całoroczny cel to przekazanie i zaksięgowanie w wyniku przychodów i zysków z około 1 250 mieszkań. Jesteśmy na dobrej drodze do osiągnięcia tego celu ale najbliższe miesiące będą niezwykle ważne, gdyż musimy przekazać aż 1000 lokali do klientów. Ponieważ chcemy utrzymać wysoką jakość obsługi, z której jesteśmy znani, wzmocniliśmy zespół o doskonałych specjalistów.

Dzięki sukcesywnemu uzupełnianiu oferty, utrzymujemy wysoką dynamikę sprzedaży mieszkań. Od

początku roku, średnio miesięcznie podpisujemy umowy z ponad setką klientów. Do końca sierpnia sprzedaliśmy 810 mieszkań, więc roczny cel sprzedaży 1 300 lokali jest w zasięgu ręki, a to będzie oznaczało ponad 30% wzrostu w stosunku do 2018 r. Do oferty wprowadzamy nowe, atrakcyjne projekty, jak drugi etap Naszych Jeźyc w Poznaniu, Stacja 3.0 przy ul. Mińskiej we Wrocławiu czy Stacja Wola przy ul. Ordona w Warszawie. Mamy jednak apetyt na zwiększanie udziałów w rynku, żeby osiągnąć zapowiadany wcześniej cel sprzedaży 2 tys. mieszkań w 2020 r.

Dbając o rozwój biznesu mieszkaniowego, od początku 2019 r. Echo Investment zakupiło tereny w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Warszawie, na których może powstać ok. 76 tys. mkw. mieszkań. Dodatkowo zabezpieczyliśmy podpisując umowy przedwstępne kolejne grunty na których będzie można wybudować ok 160 tys. mkw. powierzchni mieszkalnej. Jeden z najważniejszych takich gruntów znajduje się w obrębie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu w Warszawie i jest w trakcie zakupu od grupy Immofinanz. To pokazuje naszą determinację w osiąganiu coraz lepszej pozycji na rynku.

Resi4Rent

Platforma Resi4Rent rośnie. Na koniec tego roku będzie miała dwa gotowe projekty we Wrocławiu i Łodzi, które łącznie będą miały 513 mieszkań. Kilka dni temu otrzymaliśmy pozwolenie na użytkowanie pierwszej inwestycji Rychtalska we Wrocławiu. Mieszkania są w tej chwili wykańczane i wyposażane w meble, trwa intensywny proces ich wynajmu. Widzimy bardzo duże zainteresowanie potencjalnych najemców. Do końca tego roku platforma otrzyma pozwolenie na użytkowanie także dla projektu Wodna w Łodzi, natomiast na początku 2020 r. - dla drugiego projektu we Wrocławiu - Kępa Mieszczańska przy ul. Dmowskiego.

Obecnie Resi4Rent ma zabezpieczone grunty pod około 3,300 mieszkań, które zostaną wybudowane do 2022 roku. Obecnie prowadzone są również negocjacje zakupu działek pod kolejne 1,800 lokali. Pracujemy nad zabezpieczeniem kolejnych nieruchomości, aby do 2024 roku osiągnąć cel 7,5 tys. mieszkań w zarządzaniu oraz w budowie.

W pierwszej połowie roku platforma rozpoczęła budowę dwóch projektów w Warszawie przy ul. Taśmowej i Woronicza, w których znajdzie się łącznie 600 lokali. W trzecim kwartale rozpoczęła się budowa

projektu w Gdańsku, a jeszcze we wrześniu planowane jest rozpoczęcie kolejnego projektu - w Poznaniu.

Biura

Na koniec drugiego kwartału 2019 r. Echo Investment miało w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 140 tys. mkw. Duża część z powierzchni w trakcie budowy została już wynajęta bądź jest w trakcie zaawansowanych negocjacji.

W maju została zakończona budowa pierwszego biurowca Moje Miejsce w Warszawie i rozpoczęta budowa drugiego etapu tego kompleksu. W tym samym miesiącu ruszyła także budowa biurowca React w Łodzi. Do końca roku planowane jest jeszcze rozpoczęcie budowy Midpoint 71 we Wrocławiu oraz biurowca w Gdańsku przy ul. Nowomiejskiej.

W Katowicach, zgodnie z harmonogramem, przebiega realizacja dwóch etapów kompleksu Face2Face z 47 tys. mkw. powierzchni najmu. Jednocześnie finalizowane są umowy z kluczowymi najemcami, wśród których są m.in. Medicover, Orange czy Perform DAZN. Obecnie pierwszy budynek tego kompleksu jest w 77% wynajęty, natomiast drugi - w 42%. Negocjacje w najemcami na pozostałą powierzchnię są bardzo zaawansowane.

Kolejne biurowce budowane przez Echo Investment zyskują zaufanie banków. W kwietniu Bank Pekao podpisał z Echo Investment umowę kredytu na budowę Biur przy Willi i Biur przy Warzelni. Wartość tego kredytu sięga 87 mln EUR. Bank Millennium udzielił ponad 20 mln EUR kredytu na budowę West 4 Business Hub we Wrocławiu. Już w trzecim kwartale 2019 r. BNP Paribas Bank Polska udzielił Echo Investment ponad 19 mln EUR kredytu na budowę biurowca React w Łodzi. Te umowy potwierdzają jakość projektów Echo Investment i zaufanie do inwestora.

Nieruchomości handlowe

Najważniejszym wydarzeniem ubiegłego półrocza w dziale nieruchomości handlowych było otwarcie Galerii Młociny w Warszawie. Tylko przez pierwsze cztery dni odwiedziło ją ponad 220 tys. gości. Galeria jest w pełni wynajęta przez świetne marki handlowe, które przygotowały odświeżone bądź zupełnie nowe koncepty swoich sklepów. Wyjątkowe są ośmiometrowe witryny na pierwszym piętrze pozwalające na niespotykaną do tej pory w Warszawie ekspozycję towarów. Magnesem dla klientów jest świetna strefa

gastronomiczno-rozrywkowa, która zajmuje około 6 tys. mkw. na najwyższym piętrze. W lipcu swoje wejście do Galerii Młociny potwierdziła również międzynarodowa sieć handlowa Primark. Jej sklep w Galerii Młociny będzie pierwszą placówką w Polsce. Sieć wynajęła 5,7 tys. mkw. (z czego 3,7 tys. to powierzchnia handlowa), lokal już został przejęty, trwają w nim prace wykończeniowe. Jestem przekonany, że sklep Primark będzie doskonałym głównym najemcą Galerii Młociny, podnoszącym jej atrakcyjność oraz wspierającym odwiedzalność i obroty wszystkich sklepów. W trzecim kwartale otworzyło swoje butki w Galerii Młociny blisko 40 marek, wśród nich Forever, New Balance czy też Lee Cooper, zaś strefa gastronomiczna wzbogaciła swoją ofertę o dania kuchni japońskiej w restauracji Menya Musahi. Dzięki unikalnemu połączeniu oferty restauracyjnej z rozrywkową na ostatnim piętrze galerii, a także powierzchni biurowych i handlowych, jesteśmy przekonani, że podążamy w kierunku zgodnym z przyszłością handlu.

Sytuacja finansowa

Echo Investment cieszy się bardzo stabilną sytuacją finansową i niskim współczynnikiem zadłużenia aktywów netto, który na 30 czerwca 2019 roku wyniósł 28%. Systematycznie rośnie wartość aktywów w budowie: w drugim kwartale była o 21% większa, niż w drugim kwartale 2018 roku. W tym samym okresie wartość projektów mieszkaniowych wzrosła o 63%. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec czerwca 2019 r. mieliśmy na kontach 302 mln zł.

Stabilny i ciągły wzrost naszego biznesu jest jedną z podstaw naszej strategii rozwoju. Od początku roku Echo Investment nabyło grunty za blisko 40 mln EUR, na których może zbudować 109,2 tys. mkw. powierzchni. W ten sposób dalszy rozwój spółki jest zabezpieczony.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za pierwsze półrocze 2019 roku.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Założenie Echo Investment



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. 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.

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.



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

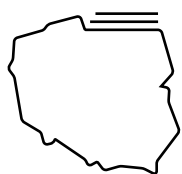


Strategia Grupy Echo Investment

Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. „strategię rentownego wzrostu”. Zgodnie z nią, Echo Investment przyspieszyło obrót kapitałem, a w związku z tym

wypracowuje wyższe stopy zwrotu. Spółka dzieli się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnych dywidend. Nasza strategia opiera się na następujących filarach:

STRATEGIA ECHO INVESTMENT



POLSKA

To najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment, jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Skupiamy się na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.



POZYCJA LIDERA

Echo Investment jest największą pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów firmą deweloperską działającą w Polsce. Jesteśmy aktywni w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Strategia rentownego wzrostu zakłada, że Echo Investment będzie należało do czołówki deweloperów w każdym z tych sektorów osobno. Duża skala działalności pozwoli na optymalne wykorzystanie zasobów.



DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

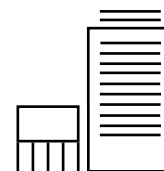
Przyjęta strategia zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości nieruchomości, a następnie sprzedaż gotowego projektu w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w budowie.



WSPÓŁPRACA ZE SPRAWDZONYMI PARTNERAMI

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

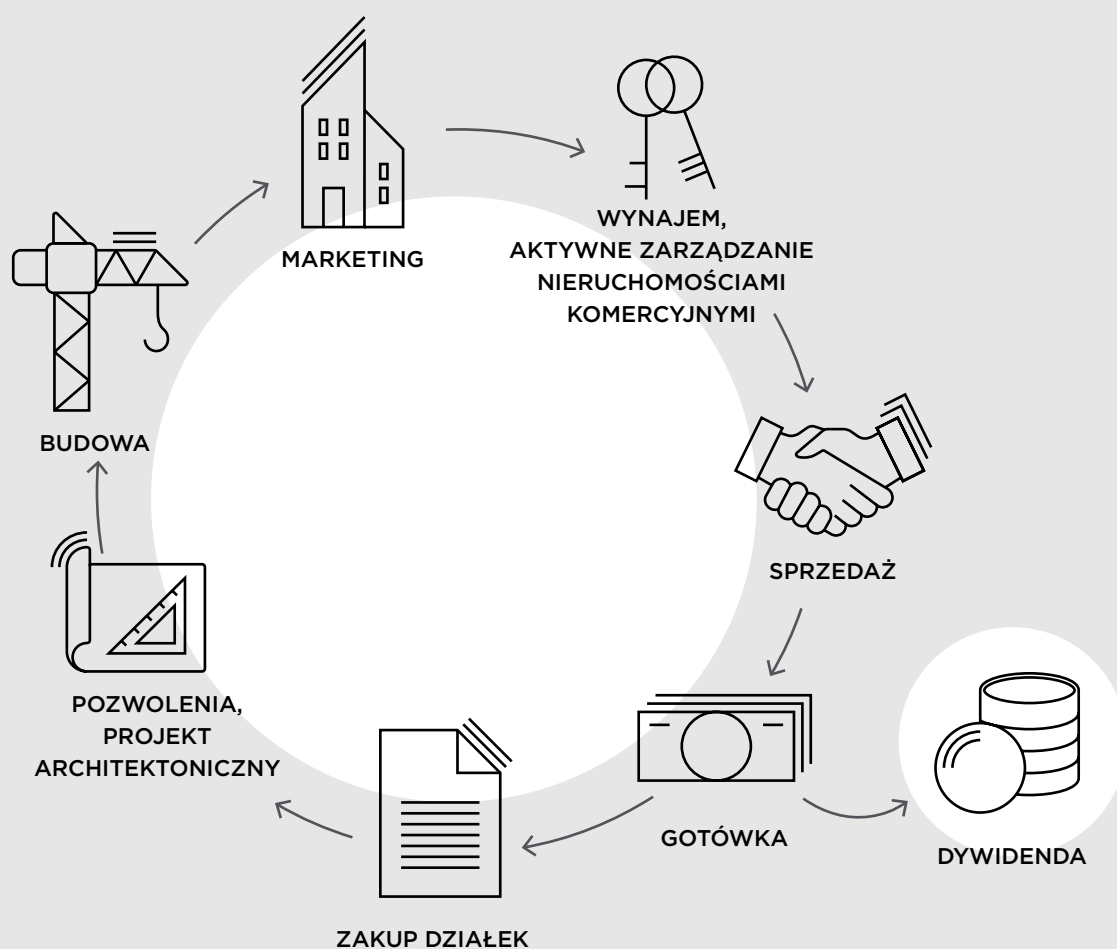
wspólnie z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, wynajmu, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane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



DUŻE PROJEKTY

Wieloletnie doświadczenie Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje Spółce przewagę konkurencyjną, wynikającą z umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Spółka może kupować większe tereny, których jednostkowa cena jest niższa a konkurencja kupujących znacznie mniejsza. Łączenie funkcji pozwala na szybsze zakończenie projektu oraz kompleksowe projektowanie przestrzeni miejskiej.

Model biznesowy



Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie

nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te wykonuje w większości przypadków poprzez zależne

od siebie spółki celowe. Podstawowa działalność Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

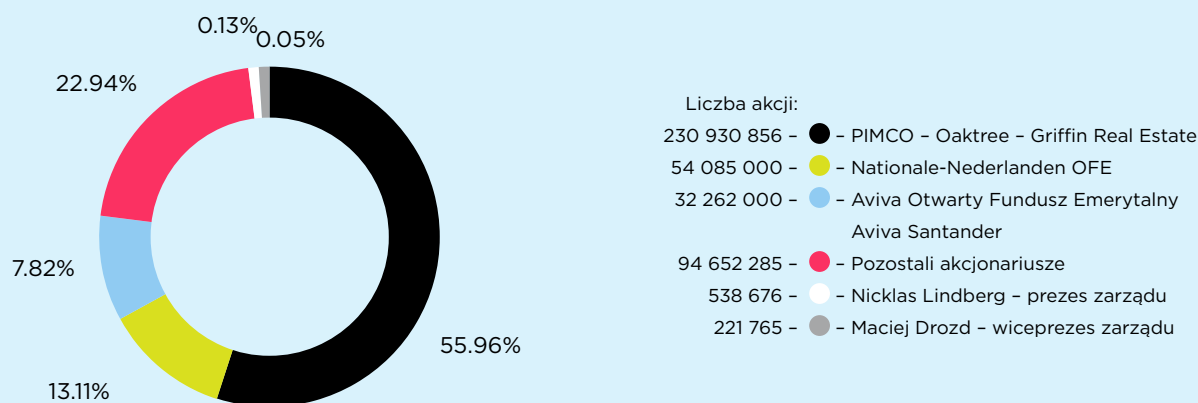
1. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż biurowców,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu pod-

niesienia wartości i sprzedaż centrów handlowych,

3. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
4. świadczenie usług (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

Struktura własnościowa Echo Investment S.A. i opis akcji

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU



4.1 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 tys. zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Papier 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.

4.2 Akcjonariat

Głównym akcjonariuszem Echo Investment S.A. jest konsorcjum PIMCO - Oaktree - Griffin Real Estate poprzez spółkę Lisala sp. z o.o., która jest z kolei podmiotem kontrolowanym bezpośrednio przez spółkę Echo Partners B.V.

Dane o strukturze akcjonariatu na dzień przekazania raportu wynikają z informacji o akcjonariuszach, którzy wzięli udział w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy 25 czerwca 2019 r. oraz zawiadomień przesłanych do Spółki przez członków zarządu.

4.3 Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami Spółki są jedynie Nicklas Lindberg, prezes zarządu oraz Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych.

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem Spółki na dzień publikacji raportu, nie był nim 30 czerwca 2019 r. i w pierwszym półroczu 2019 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje Spółki.

STAN POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Nazwisko	Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg	Prezes zarządu	538 676	0,13%
Maciej Drozd	Wiceprezes zarządu	221 765	0,05%

Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2019 r.



Projekt Fuzja przy
ul. Tymienieckiego
w Łodzi

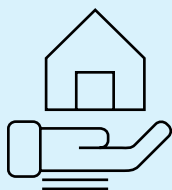
5.1 Rozpoczęcie wielofunkcyjnego projektu Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi

Echo Investment rozpoczęło prace przy nowym wielofunkcyjnym projekcie Fuzja w Łodzi, przy ul. Tymienieckiego. To 7,7 ha terenu po dawnej fabryce włókienniczej Karola Scheiblera na Księżym Młynie, który spółka zakupiła w 2017 r. W 2018 r. miasto uchwaliło dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w styczniu 2019 r. uprawomocniło się pozwolenie na budowę pierwszego etapu inwestycji – dwóch budynków z ok. 270 mieszkaniami. Ich budowa i sprzedaż rozpoczęły się w kwietniu. Pierwsi mieszkańcy będą mogli się wprowadzić na początku 2021 r. Równocześnie z zakończeniem pierwszego etapu oddany zostanie plac publiczny przed elektrownią oraz dojście od ulicy Tymienieckiego.

Projekt przy ul. Tymienieckiego ma potencjał wybudowania około 90 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i usługowej. Inwestycja będzie realizowana wieloetapowo. Cały kompleks będzie się składał z 20 budynków, z czego 14 to budynki historyczne, znajdujące się pod ochroną konserwatorską. Sercem tego terenu będzie budynek dawnej elektrociepłowni, który zostanie zaadaptowany do nowych funkcji. Plan zagospodarowania dokładnie precyzuje wy-

mogą konserwatorskie, a jednocześnie pozostawia dużą elastyczność co do przyszłych funkcji budynków. W ramach inwestycji powstaną także place miejskie, przestrzenie wspólne i tereny zielone, których łączna powierzchnia wyniesie prawie 4 ha. Użytkownicy tego terenu będą mieli zapewniony dostęp do takich udogodnień, jak miejsca parkingowe dostosowane do usług car sharing, ścieżki rowerowe, stacje serwisowe dla rowerów, paczkomaty czy ogólnodostępne ładowarki elektryczne. Projekt architektoniczny powstaje w pracowni Medusa Group. Projekt Fuzja przy ul. Tymienieckiego jest kolejną po Browarach Warszawskich i Moim Miejscu w Warszawie inwestycją wielofunkcyjną, w której Echo Investment może wykorzystać doświadczenie w różnych sektorach rynku nieruchomości.

Projekt Fuzja przy
ul. Tymienieckiego
w Łodzi



5.2 Uplasowanie obligacji dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości 33,8 mln zł

33,8 mln zł

**Wartość obligacji serii J i J2
uplasowanych wśród inwestorów
indywidualnych w pierwszym
kwartale 2019 r.**

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.

5.3 Przegląd 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.

76,8 mln eur

Docelowa wartość transakcji sprzedaży biurowca Biura przy Bramie

5.4 Zamknięcie sprzedaży Biur przy Bramie – pierwszego biurowca kompleksu Browary Warszawskie

Firma GLL Real Estate Partners 29 marca 2019 r. podpisała z Echo Investment umowę zakupu pierwszego biurowca Browarów Warszawskich – Biur przy Bramie. Ostateczna cena sprzedaży biurowca wyniesie 76,8 mln EUR, po spełnieniu określonych warunków. Zgodnie z umową, cena sprzedaży jest płatna w dwóch transzach. Pierwsza rata w wysokości 38,6 mln EUR netto została zapłacona niezwłocznie po zawarciu umowy, natomiast pozostała część ceny - po spełnieniu się warunków ustalonych przez strony - 3 lipca 2019 r. Wraz z pierwszą transzą, kupujący zapłacił kwotę podatku VAT od całej ceny sprzedaży. Łącznie z umową sprzedaży, strony zawarły umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowej, zgodnie z którą kupujący ma zrekompensowany uszczerbek na przychodach operacyjnych, wynikający z zachęt dla najemców. Budynek Biur przy Bramie dostał pozwolenie na użytkowanie w czwartym kwartale 2018 r. Ma 15,7 tys. mkw. powierzchni, którą zajmują przede wszystkim L'Oréal Polska, EPAM Poland i WeWork.

Browary Warszawskie to teren między ulicami Grzybowską, Wronią, Chłodną i Krochmalną w Warszawie, który Echo Investment na nowo wkomponuje w tkankę miejską. Powstaje nowy, otwarty dla wszystkich kwartał, tworzony przez budynki mieszkalne, biurowce oraz place publiczne, miejsca odpoczynku i rekreacji, kawiarnie, restauracje i sklepy.

100 mln pln

Wartość uplasowanych obligacji dla inwestorów instytucjonalnych w II kwartale 2019 r.

5.5 Emisja obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

W ramach podpisanego z mBankiem Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł z 2011 r., Echo Investment wyemitowało 11 kwietnia 2019 r. obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 10 000 zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 11 kwietnia 2023 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Jednocześnie Spółka nabyła 1000 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00159 w celu ich umorzenia.

5.6 Otrzymanie 87 mln EUR kredytu na budowę dwóch biurowców w Browarach Warszawskich

Bank Pekao udzielił Echo Investment 87 mln euro kredytu na budowę Biur przy Willi i Biur przy Warzelni - dwóch biurowców powstających w kompleksie Browarów Warszawskich przy ul. Grzybowskiej w Warszawie. Zgodnie z umową podpisaną 25 kwietnia 2019 r., kredyt jest podzielony na dwie transze. Wysokość pierwszej wynosi 54,8 mln EUR kredytu budowlanego oraz 10 mln zł kredytu VAT, natomiast drugiej - 32,6 mln EUR kredytu budowlanego oraz 7 mln zł kredytu VAT. Kredyt został udzielony na okres 24 miesięcy od daty uruchomienia, lecz nie dłużej niż do 31 grudnia 2022 r. Kredyt budowlany, po zakończeniu budowy projektów, zostanie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny o tej samej wysokości. Udzielony zostanie na 5 lat od uruchomienia, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2027 r. Kwoty kredytu inwestycyjnego i budowlanego są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, powiększone o marżę, natomiast kwota kredytu VAT - według zmiennej stopy procentowej WIBOR powiększonej o marżę. Umowa przewiduje

obowiązek spełnienia standardowych w tego typu transakcjach warunków zawieszających wypłatę kredytów, m.in. ustanowienie zabezpieczeń.

Browary Warszawskie to spólnie zaprojektowana przestrzeń miejska, łącząca biura, mieszkania, mieszkania na wynajem, usługi i przestrzeń gastronomiczną. Projekt powstaje w kwartale ulic Grzybowska, Wronia, Krochmalna i Chłodna na warszawskiej Woli. Prace budowlane rozpoczęły się w 2016 r. i już dwa lata później do użytku oddane zostały pierwszy biurowiec i budynek mieszkalny. Finansowane przez Bank Pekao Biura przy Willi i Biura przy Warzelni mają łącznie 46 tys. mkw. powierzchni najmu, ich budowa rozpoczęła się w ubiegłym roku, a jej zakończenie jest zaplanowane na 2020 r.



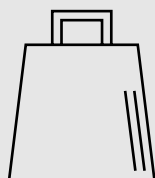
Biura przy Bramie
(Browary Warszawskie J),
Warszawa



5.7 Umowa kredytu na budowę West 4 Business Hub we Wrocławiu

Bank Millennium zawarł z Echo Investment umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości ponad 20 mln EUR na realizację biurowca West 4 Business Hub we Wrocławiu. West 4 Business Hub będzie kontynuacją biurowców West Gate i West Link, które Echo Investment już zbudowało przy ul. Na Ostatnim Groszu oraz z sukcesem wynajęło i sprzedało. Budowa pierwszego biurowca kompleksu West 4 ruszyła pod koniec ubiegłego roku. Nowa inwestycja West 4 zaoferuje użytkownikom ponad 80 tys. mkw. powierzchni biurowej. Pierwszy budynek będzie miał ponad 15,5 tys. mkw. powierzchni. Realizacja postępuje zgodnie z harmonogramem – zakończono prace ziemne, a budowlancy pracują obecnie przy płycie fundamentowej i ścianach poziomu zero.

Oddanie do użytku pierwszego budynku West 4 planowane jest na trzeci kwartał 2020 roku. Za projekt odpowiada Pracownia Architektoniczna Maćków. Echo Investment we Wrocławiu jest obecne już od 12 lat. Zbudowało, wynajęło i sprzedało tutaj pięć biurowców: Aquarius, Sagittarius, Nobilis, West Gate oraz West Link.

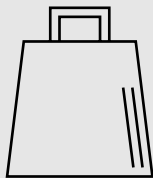


Otwarcie centrum handlowego Galeria Młociny, Warszawa

5.8 Otwarcie Galerii Młociny w Warszawie

Po trzech latach budowy, 23 maja 2019 r., Echo Investment i EPP otworzyły Galerię Młociny przy ul. Zgrupowania AK „Kampinos” w Warszawie. Inwestycja ma blisko 85 tys. mkw. powierzchni najmu, z czego 76 000 mkw. przeznaczonych na handel oraz gastronomię oraz 6 000 mkw. powierzchni biurowej, którą wynajęła firma Inter Cars. Projekt architektoniczny Galerii Młociny powstał w dwóch pracowniach – Kuryłowicz & Associates oraz Chapman Taylor. Generalnym wykonawcą był Erbud, natomiast finansowanie zapewniło konsorcjum banków Santander, PKO Banku Polskiego, mBanku i Banku Gospodarstwa Krajowego. Znajdzie się tu 220 sklepów i blisko 50 restauracji i kawiarni, centrum medyczne i pierwsze na Bielanach wielosalowe kino. Wśród renomowanych marek obecnych w Galerii Młociny warto wymienić m.in. grupę Inditex (Zara, Zara Home, Oysho, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear), H&M, Van Graff, TK Maxx, C&A, CCC, Media Markt czy RTV Euro AGD. Swoje premierowe sklepy otwierają też m.in. takie marki jak Gagliardi, Sloggi czy Mayoral. W lipcu swoje wejście do Galerii Młociny potwierdziła również międzynarodowa sieć handlowa Primark. Jej sklep w Galerii Młociny będzie pierwszą placówką w Polsce. Sieć wynajęła 5,7 tys. mkw. (z czego 3,7 tys. to powierzchnia handlowa), lokal już został przejęty i rozpoczęły się w nim prace wykończeniowe.

Galeria powstała tuż przy węźle komunikacyjnym Młociny – w jednym z najlepiej skomunikowanych punktów w Warszawie, z bezpośrednim dostępem do metra, licznych linii tramwajowych i autobusów miejskich, podmiejskich i krajowych, stacji rowerowej oraz parkingu P&R. To najważniejsze miejsce przesiadkowe północnej części miasta i sąsiednich miejscowości, z którego co roku korzysta ponad 24 mln pasażerów. Inwestorami Galerii Młociny są spółki EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc. udziałów). EPP zarządza nowo otwartym kompleksem, Echo Investment było odpowiedzialne za proces deweloperski i najem.



5.9 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy (ZWZA) Echo Investment S.A. odbyło się 25 czerwca 2019 r. w Warszawie. Wzięli w nim udział akcjonariusze reprezentujący łącznie 77,9% akcji i głosów.

Program ZWZA przewidywał następujące punkty merytoryczne:

1. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy w roku 2018;
2. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018;
3. Rozpatrzenie i zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018;
4. Podjęcie decyzji o przeznaczeniu niepodzielonego wyniku finansowego (zysku) z lat ubiegłych
5. Podjęcie decyzji o podziale zysku za rok 2018;
6. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej;
7. Ustalenie liczby Członków Rady Nadzorczej nowej kadencji;
8. Powołanie Rady Nadzorczej.

Akcjonariusze, zgodnie z propozycjami uchwał, rozpatrzyli i zatwierdzili sprawozdanie Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy w roku 2018, sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018 i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018.

Niepodzielony wynik finansowy (zysk) z lat ubiegłych w wysokości 2 243 582 zł, powstały w związku ze zmianą zastosowanych przez Spółkę zasad polityki rachunkowości, ZWZA przeznaczyło na Fundusz Dywidendowy.

Zysk netto osiągnięty w zakończonym roku obrotowym 2018 w wysokości 42 431 650,15 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy na poniższych zasadach:

1. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 163 913 640,85 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki jako dywidenda.
2. Na poczet dywidendy została zaliczona kwota 206 345 291 zł wypłacona przez Spółkę w dniu 19 grudnia 2018 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy.

Ponieważ dywidenda odpowiadała wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, akcjonariusze postanowili, że Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2018. ZWZA udzieliło absolutorium wszystkim członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Następnie ustaliło liczbę członków Rady Nadzorczej nowej kadencji na siedem i powołało wszystkich członków Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji na nową kadencję.

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

6.1 Kredyt na budowę kompleksu biurowego Face2Face Business Campus w Katowicach

Bank Pekao udzielił 3 lipca 2019 r. Echo Investment blisko 65 mln EUR kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 18 mln zł kredytu VAT. Zgodnie z umową, całkowity okres finansowania kończy się 31 grudnia 2023 r. Kwoty kredytu inwestycyjnego i budowlanego są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej EU-RIBOR, natomiast kwota kredytu VAT jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej WIBOR.

Prace na budowie katowickiego kompleksu biurowego Face2Face Business Campus przy ul. Grundmanna idą zgodnie z założonym harmonogramem. W lipcu

pierwszy budynek osiągnął maksymalną wysokość, a 93% jego powierzchni jest już wynajęte lub na zaawansowanym negocjacji z potencjalnymi najemcami. W biurcu prowadzone są roboty elewacyjne, dekarские, instalacyjne i częściowo roboty wykończeniowe. Zaawansowanie wynajmu oraz zainteresowanie kolejnych firm zdecydowało, że w czwartym kwartale 2018 r. Echo Investment rozpoczęło budowę drugiego etapu. Obecnie prowadzone są prace przy fundamentach. Najemcy wprowadzą się do pierwszego budynku Face2Face już w czwartym kwartale 2019 r., natomiast drugi budynek będzie gotowy rok później. Docelowo, w obu

budynkach kompleksu będzie pracować około 5 tys. osób.

Face2Face Business Campus to kolejny - po A4 Business Park - kompleks biurowy Echo Investment, który powstaje w Katowicach. W jego skład wchodzi dwa budynki biurowe - 7 kondygnacyjny o powierzchni 20 tys. mkw. oraz 15-kondygnacyjna wieża o powierzchni 26 tys. mkw. Wyróżnikiem tego projektu jest wielofunkcyjne i niestandardowe zagospodarowanie terenów zewnętrznych, na których pojawi się między innymi boisko do gry w koszykówkę, strefa obiadowa czy strefa relaksu.

Budowa kompleksu biurowego Face2Face Business Campus w Katowicach



6.2. Kredyt na budowę pierwszego biurowca kompleksu React w Łodzi

Echo Investment pozyskało 31 lipca 2019 r. kredyt na budowę pierwszego biurowca kompleksu React, który powstaje w Łodzi przy zbiegu al. Piłsudskiego i ul. Kilińskiego. Finansowanie inwestycji zapewnił BNP Paribas Bank Polska.

Zgodnie z podpisaną umową kredytową, bank udzielił Echo Investment 19,2 mln EUR kredytu budowlanego, a także 4 mln zł kredytu VAT. Całkowity okres finansowania kończy się 1 grudnia 2022 r.

Budowa pierwszego etapu kompleksu biurowego React u zbiegu ul. Kilińskiego i al. Piłsudskiego w Łodzi, o powierzchni blisko 15 tys. mkw., ruszyła wiosną tego roku. Cały kompleks biurowy będzie liczyć blisko 50 tys. mkw., a pierwsi pracownicy rozpoczną pracę w nowych biurach w drugiej połowie 2020 r.

Budynek React w Łodzi



6.3 Wprowadzenie Polityki Zarządzania Ryzykiem

W ramach ulepszania standardów ładu korporacyjnego, w lipcu 2019 r. Grupa Echo Investment wprowadziła Politykę Zarządzania Ryzykiem. Polityka opisuje cele zarządzania ryzykiem, jego miejsce w ramach systemu zarządzania oraz odpowiedzialność i uprawnienia osób uczestniczących w procesie. Za całościowe zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., we współpracy z Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu.

Głównym celem Polityki Zarządzania Ryzykiem jest zapewnienie trwałego i stabilnego wzrostu gospodarczego Grupy oraz promowanie proaktywnego podejścia do raportowania, szacowania i zarządzania ryzykami związanymi z działalnością Grupy. Polityka Zarządzania Ryzykiem formalizuje i przedstawia w sposób ustrukturyzowany oczekiwane przez Zarząd podejście do zarządzania ryzykiem w Grupie Echo Investment.

Prace związane z aktualizacją istniejących procedur zarządzania ryzykiem w Grupie Echo Investment do wytycznych Polityki Zarządzania Ryzykiem zostały rozpoczęte w drugim kwartale 2019 r. i będą kontynuowane w 2019 i 2020 r. Aktualnie Grupa prowadzi prace związane z aktualizacją zarządczych systemów informatycznych w celu rozszerzenia funkcjonalności istniejących systemów raportowania i oceny identyfikowanych ryzyk związanych z realizacją projektów deweloperskich.

6.4 Warunkowa umowa zakupu nieruchomości w Warszawie

Echo Investment podpisało 14 sierpnia 2019 r. przedwstępne umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu. Nieruchomości mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Sprzedającymi są spółki MBP 1 Sp. z o.o.

oraz MBP 2 Sp. z o.o., które wchodzi w skład grupy Immofinanz. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 50 000 mkw. Cena netto wyniesie łącznie co najmniej 208 mln zł. Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić nie później, niż w roku 2020 i 2021, po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowach przedwstępnych.

6.5 Zamknięcie transakcji sprzedaży biurowca O3 Business Campus III w Krakowie

EPP i Henderson Park 11 września 2019 r. zakupili od Echo Investment trzeci budynek O3 Business Campus w Krakowie, dzięki czemu jest już właścicielami całego tego kompleksu biurowego. Partnerzy kupili biurowiec za ostateczną cenę 47,2 mln EUR.

Cena sprzedaży wyniosła 40,3 mln EUR powiększone o podatek VAT i uwzględnia pomniejszenie o wartość prac wykończeniowych pozostałych do wykonania na powierzchniach najemców wynikających z podpisanych umów najmu, wartość usterek i wartość kosztów transakcyjnych. Echo Investment otrzyma dodatkowe płatności związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem usterek, w łącznej wysokości blisko 7 mln EUR powiększone o VAT.

Budynek O3 Business Campus III ma 18,9 tys. mkw. powierzchni i jest obecnie w 73%

wynajęty. Swoje biura mają w nim między innymi polski operator biur serwisowanych City Space, centrum medyczne Lux Med oraz EPAM Systems Poland. W ostatnim czasie podpisane zostały umowy z kolejnymi najemcami: Danish Crown (1 725 mkw. powierzchni) oraz Mota Engil (2 725 mkw.). W toku są również zaawansowane rozmowy o wynajęciu pozostałej powierzchni.

Sprzedaż O3 Business Campus III to transakcja wynikająca z przedwstępnej umowy z 2016 r., na mocy której EPP kupiło od Echo Investment pakiet siedmiu biurowców o łącznej powierzchni najmu 112 tys. mkw. Dwa z trzech budynków w O3 Business Campus trafiło do portfela EPP odpowiednio w 2016 i 2017 r. W czerwcu 2019 r. weszły one do portfela, którego właścicielem w 70% został Henderson Park a w 30% EPP.

47.2 mln EUR

Docelowa cena sprzedaży O3 Business Campus III

Biurowiec O3 Business Campus III w Krakowie



6.6 Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2019 r.

Zarząd Echo Investment podjął 11 września 2019 r. uchwałę o warunkowej wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2019. Łączna kwota zaliczki dywidendowej będzie wynosiła 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Kwota zaliczki dywidendowej nie przekroczy połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2019 r. i obejmującym okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r., powiększonego o kapitał rezerwowy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet

dywidendy (Fundusz Dywidendowy) oraz pomniejszonego o niepokryte straty i wartość akcji własnych. Zaliczka dywidendowa zostanie wypłacona 21 października 2019 r. tym akcjonariuszom, którzy posiadali akcje 14 października 2019 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty. Zaliczka dywidendowa zostanie wypłacona po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej oraz zbadaniu przez biegłego rewidenta Ernst&Young Audyt Polska sprawozdania finansowego Echo Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r., w którym potwierdzona zostanie wysokość zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego.

0,50 PLN

Wysokość wypłaconej dywidendy zaliczkowej na jedną akcję z zysku za 2019 r.

Segment mieszkaniowy - opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

- ↑ - **Bardzo optymistyczna**
- ↗ - **Optymistyczna**
- - **Stabilna**
- ↘ - **Pesymistyczna**
- ↓ - **Bardzo pesymistyczna**

7.1 Rynek mieszkaniowy w Polsce

↑ Równowaga na rynku mieszkaniowym

W drugim kwartale 2019 r. w sześciu największych miastach Polski utrzymała się równowaga pomiędzy popytem i podażą, natomiast liczba mieszkań sprzedanych i wprowadzonych do sprzedaży była niższa od zanotowanej w pierwszym kwartale. Od kwietnia do czerwca 2019 r., wg analiz firmy JLL, deweloperzy wprowadzili do sprzedaży niespełna 15 tys. mieszkań. Liczba lokali sprzedanych przewyższyła liczbę wprowadzonych do sprzedaży jedynie o ok. 200 sztuk. Ze względu na wysoki popyt przy ograniczonej podaży, ceny mieszkań wykazywały tendencję wzrostową. W drugim kwartale tego roku wzrosły o ok. 2,9% w porównaniu do cen odnotowanych w pierwszym kwartale.

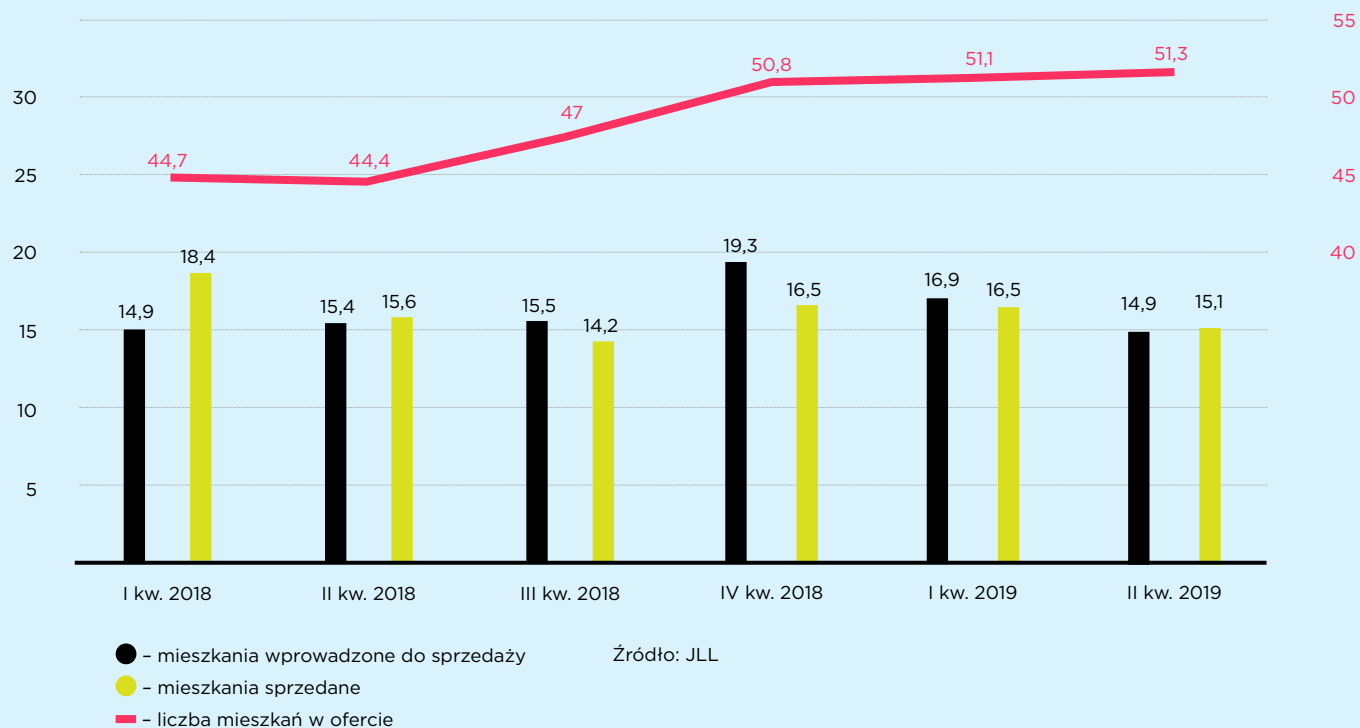
W ciągu ostatnich trzech lat przeciętna liczba lokali mieszkalnych wprowadzonych do sprzedaży kwartalnie wynosiła ok. 16,5 tys., natomiast w drugim kwartale 2019 r. wyniosła 14,9 tys., co oznacza odchylenie od średniej wartości o 10%. Wynik ten jest jednak zbliżony do liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w drugim kwartale 2018 r., kiedy wprowadzono do sprzedaży ok. 15,4 tys. mieszkań. Od kwietnia do czerwca 2019 r. aktywność deweloperów była bardzo zróżnicowana w zależności od miasta. Największy wzrost aktywności wystąpił we Wrocławiu oraz Łodzi, gdzie wprowadzono o ok. 35% więcej lokali niż w pierwszym kwartale 2019 r. To kolejny kwartał bardzo intensywnych wzrostów w stolicy Dolnego Śląska. Oferta została uzupełniona o podobną liczbę mieszkań jak w pierwszym kwartale w Warszawie (-0,2%) oraz Trójmieście (3,4%). Po dużym wzroście

liczby oferowanych mieszkań w Krakowie i Poznaniu na początku roku, drugi kwartał zaskoczył dużymi spadkami nowo rozpoczętych inwestycji. W Krakowie wprowadzono do sprzedaży o 44% mniej lokali, natomiast w Poznaniu - o 65% mniej. Łącznie, w ostatnich czterech kwartałach, w sześciu największych miastach Polski podaż wyniosła 66,6 tys. mieszkań i była o 4,2 tys. jednostek większa niż popyt.

W ujęciu kwartalnym przeciętnie ceny mieszkań oferowanych przez deweloperów wzrosły o ok. 2%. Wystąpiły jednak duże różnice pomiędzy poszczególnymi rynkami. Najwyższe wzrosty zanotowano w Krakowie (5,7%) oraz w Trójmieście (3,4%), natomiast ceny na niezmiennym poziomie zanotowano w Poznaniu i Łodzi. Wzrosty w skali roku w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście mieszczą się w przedziale od 11,1% do 11,6%, natomiast w Łodzi oraz Poznaniu wyniosły odpowiednio 6% i 3,4%.

Spadek liczby sprzedanych mieszkań w drugim kwartale 2019 r. wyniósł 8,4% w porównaniu do pierwszego kwartału. Po stosunkowo słabym starcie roku w Trójmieście oraz Wrocławiu, sprzedaż wróciła w tych miastach do poziomów notowanych w 2018 r. Z drugiej strony na wszystkich pozostałych rynkach sprzedaż spadła: w Warszawie o 14,5%, w Krakowie o 21,5%, w Łodzi o 22,2% oraz w Poznaniu o 18%. W sumie, w ostatnich czterech kwartałach deweloperzy sprzedali w sześciu największych aglomeracjach 62,4 tys. mieszkań.

MIESZKANIA SPRZEDANE I WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ WIELKOŚĆ OFERTY [W TYS. SZTUK]



7.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

Echo Investment sprzedało w pierwszym półroczu 2019 r. 641 mieszkań – o 16% więcej niż w pierwszym półroczu 2018 r. Najwięcej lokali sprzedało w Warszawie (Moje Miejsce i Reset), Łodzi (Osiedle Jarzębinowe i Fuzja) oraz Poznaniu (Apartamenty Esencja i Osiedle Jaśminowe). W lipcu i sierpniu sprzedaż utrzymywała się na dobrym, stabilnym poziomie. Łącznie w pierwszych ośmiu miesiącach sprzedaż mieszkań w Echo Investment wyniosła 810 sztuk. W całym roku spółka zamierza sprzedać około 1,3 tys. mieszkań, co będzie oznaczało ponad 30% wzrostu w porównaniu do roku 2018.

Blisko 1 tys. mieszkań Echo Investment wprowadziło do sprzedaży w pierwszych sześciu miesiącach roku. Są to projekty: Apartamenty Esencja i Nasze Jeżyce I w Poznaniu, Fuzja i Osiedle Jarzębinowe VII w Łodzi oraz Stacja 3.0 we Wrocławiu. Do końca roku planowane jest rozpoczęcie jeszcze pięciu projektów z blisko 1 100 mieszkańami.

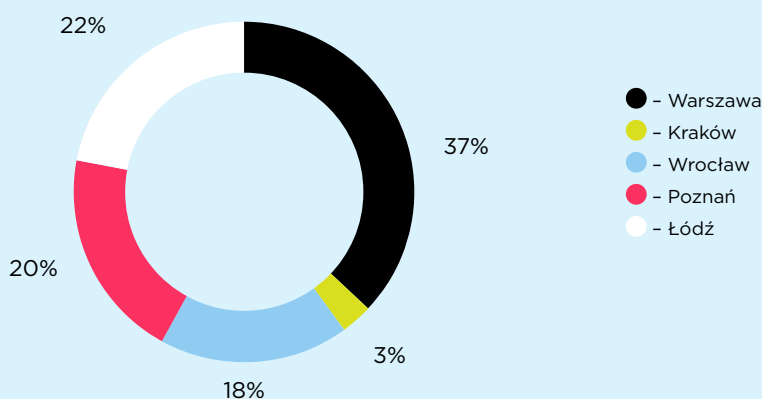
Od początku roku do końca czerwca Echo Investment przekazało klientom 77 mieszkań, natomiast do końca sierpnia – 230 mieszkań. W pierwszej połowie roku dwa projekty otrzymały pozwolenie na użytkowanie: Dom pod Wilgą III w Krakowie oraz Osiedle Perspektywa II w Poznaniu. Łącznie mają one ponad 150 mieszkań. Ze względu na harmonogram budowy, większość projektów mieszkaniowych otrzyma pozwolenia na użytkowania w drugiej połowie roku, co oznacza że również wtedy przypadnie zdecydowana większość przekazania. Już w trzecim kwartale

pozwolenie na użytkowanie otrzymały inwestycje Nowa Dzielnica i Osiedle Jarzębinowe V w Łodzi, Rydla 32 w Krakowie oraz Zebra we Wrocławiu, które mają łącznie 560 lokali. Do końca roku pozwolenie na użytkowanie dostaną jeszcze projekty z około 630 mieszkańami – m.in. Browary Warszawskie. Tegoroczny plan przekazania wynosi około 1,25 tys. mieszkań, co będzie oznaczało około 35% dynamiki w porównaniu do 2018 r.

Dbając o rozwój biznesu mieszkaniowego, od początku 2019 r. Echo Investment zakupiło tereny w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Warszawie, na których może powstać ok. 77 tys. mkw. mieszkań. Również znacząca część działek zabezpieczonych umowami przedwstępnymi ma przeznaczenie mieszkaniowe. Jest to m.in. działka w okolicach ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu w Warszawie, którą spółka kupuje od grupy Immofinanz.

Aby skutecznie utrzymywać przewagi konkurencyjne, Echo Investment podjęło współpracę z dostawcami nowoczesnych rozwiązań zarządzania mieszkańami. Odpowiadając na zapotrzebowanie klientów, wyposaża każdy lokal w serce systemu do zdalnego zarządzania dostępem, temperaturą, naświetleniem i innymi funkcjami. Reaguje też na nowe potrzeby społeczne i komunikacyjne mieszkańców miast przez planowanie tzw. usług „life-services”. We współpracy z Samsung Electronics spółka stworzyła pierwszy showroom pokazujący możliwości inteligentnego domu w projekcie Browary Warszawskie.

MIESZKANIA ECHO INVESTMENT W BUDOWIE - PODZIAŁ WG MIAST [LOKALE]



7.3 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem

Platforma mieszkań na wynajem Resi4Rent sukcesywnie buduje swój zasięg. W pierwszej połowie roku rozpoczęła budowę dwóch projektów w Warszawie przy ul. Taśmowej i Woronicza, w których znajdzie się łącznie 600 lokali. W trzecim kwartale rozpoczęła budowę projektu w Gdańsku, przy ul. Kołobrzeskiej (302 lokale), natomiast jeszcze we wrześniu planowane jest rozpoczęcie kolejnego projektu przy ul. Szczepanowskiego w Poznaniu (160 mieszkań).

W trzecim kwartale 2019 r. Resi4Rent otrzymało pozwolenie na użytkowanie pierwszej inwestycji Rychtańska we Wrocławiu. Mieszkania są w tej chwili wykańczane i wyposażane w meble, trwa intensywny proces ich wynajmu. Do końca tego roku platforma otrzyma pozwolenie na użytkowanie także dla projektu Wodna w Łodzi, natomiast na początku 2020 r. - dla drugiego projektu we Wrocławiu - Kępa Mieszkańska przy ul. Dmowskiego.

Strategicznym celem Resi4Rent jest zbudowanie platformy 5-7 tys. mieszkań na wynajem w ciągu najbliższych 2-3 lat. Łącznie platforma ma obecnie w budowie siedem projektów z ponad 2,1 tys. mieszkaniem. Zabezpieczone projekty w Warszawie i Krakowie pozwolą Resi4Rent na wybudowanie kolejnych ponad 2 tys. lokali.

26 czerwca 2019 r. konsorcjum banków Santander Bank Polska oraz Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen) udzieliły Resi4Rent 198 mln zł kredytu budowlanego na cztery projekty, które łącznie będą miały około 1 060 mieszkań na wynajem. Są zlokalizowane w Poznaniu przy ul. Szczepanowskiego, Warszawie przy ul. Taśmowej i Woronicza oraz w Gdańsku, przy ul. Kołobrzeskiej. Kredyt budowlany po zakończeniu projektów i ich zasiedleniu zostanie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny w wysokości do 230 mln zł. Projekty, których finansowanie zapewniają Santander Bank Polska oraz Helaba, będą gotowe pod koniec 2020 i w 2021 r. Finansowanie pierwszych czterech projektów Resi4Rent położonych w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi zapewniło w ubiegłym roku konsorcjum z Bankiem Pekao na czele.

Resi4Rent to instytucjonalna platforma mieszkań standardu popularnego, przeznaczonych wyłącznie na wynajem długoterminowy, która oferuje wykończone lokale, wyposażone w podstawowe meble i urządzenia, a także - na życzenie najemcy - całkowicie umeblowane. Platforma powstała w 2018 r. Jest wspólnym przedsięwzięciem Echo Investment, które posiada 30% udziałów, oraz jednej z wiodących, międzynarodowych firm zarządzających funduszami, która kontroluje 70%. Echo Investment jest deweloperem projektów dla Resi4Rent oraz świadczy dla platformy niektóre usługi, jak np. poszukiwanie i zakup działek.

Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

- ↑ - **Bardzo optymistyczna**
- ↗ - **Optymistyczna**
- - **Stabilna**
- ↘ - **Pesymistyczna**
- ↓ - **Bardzo pesymistyczna**

8.1. Rynek biurowy w Polsce

↑ Warszawa

Po spokojnym pierwszym kwartale 2019 r., w drugim kwartale rynek zdecydowanie przyspieszył i zgodnie z przewidywaniami analityków, nastąpił znaczny wzrost popytu na powierzchnie biurowe. Osiągnął on rekordowy poziom w ujęciu kwartalnym i wyniósł 266 tys. mkw. Największe podpisane umowy najmu dotyczyły powierzchni dla Getin Noble Banku oraz Warty. Obie firmy wynajęły łącznie ponad 30 tys. mkw.

Współczynnik pustostanów obniżył się do poziomu 8,5%. Należy podkreślić, że w centrum współczynnik ten jest zdecydowanie niższy i wyniósł 5,6%. Dzięki silnemu popytowi, zauważalne jest również ograniczanie zachęt dla najemców przy stabilnych czynszach na poziomie 23-24 EUR za 1 mkw. miesięcznie w centrum oraz ok. 15,5-16 EUR - poza centrum Warszawy.

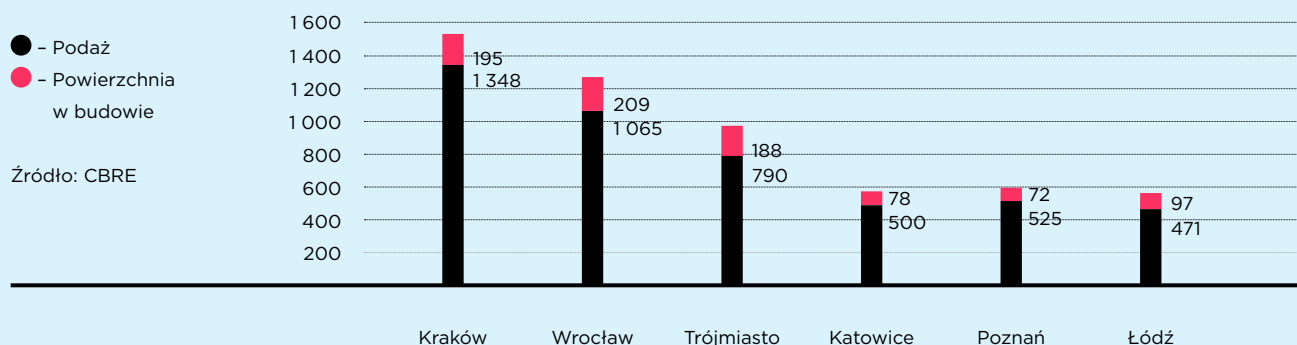
W związku z bardzo dużą aktywnością ze strony popytowej, deweloperzy nie zwalniają tempa. W pierwszym półroczu oddali do użytku łącznie 80,5 tys. mkw. powierzchni biurowej. Największym nowym obiektem był biurowiec Echo Investment Moje Miejsce zlokalizowany na Mokotowie. Obecnie w budowie pozostaje około 780 tys. mkw. Większość z tych projektów (ok. 70%) zlokalizowanych jest w centrum oraz na Woli.

↑ Rynki regionalne

W największych sześciu miastach w drugim kwartale 2019 r. oddano do użytku podobną ilość powierzchni biurowej jak w pierwszym kwartale, tj. 113 tys. mkw. Łącznie, od początku roku, oddano 235 tys. mkw. w 24 projektach. Najwięcej powierzchni oddane zostało w Krakowie oraz Poznaniu. W budowie pozostaje ok. 850 tys. mkw., głównie we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi i Trójmieście.

Po stronie popytu odnotowane zostały bardzo pozytywne dane. W drugim kwartale wynajęto o ok. 50 tys. mkw. więcej, niż w pierwszym kwartale 2019 r.: wg. analityków Knight Frank całkowity popyt wyniósł 294 tys. mkw. Poziom pustostanów nie zmienił się i wynosi ok. 9,4%. Nie zanotowano również zmian w poziomie czynszów, które wahają się w zależności od miasta i lokalizacji między 10,5 do 15 EUR za 1 mkw. miesięcznie.

PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH NA KONIEC 2 KW. 2019 R. [TYS. MKW.]



Źródło: CBRE

8.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Na koniec drugiego kwartału 2019 r. Echo Investment miało w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 140 tys. mkw. W maju została zakończona budowa pierwszego biurowca Moje Miejsce w Warszawie (był to największy budynek oddany do użytku w drugim kwartale w Warszawie) i rozpoczęta budowa drugiego etapu tego kompleksu. W pierwszym budynku pracują już najemcy, m.in. Havas Media. W tym samym miesiącu ruszyła także budowa biurowca React w Łodzi. Do końca roku planowane jest jeszcze rozpoczęcie budowy Midpoint 71 we Wrocławiu oraz biurowca w Gdańsku przy ul. Nowomiejskiej.

W Katowicach, zgodnie z harmonogramem, przebiega realizacja dwóch etapów kompleksu Face2Face z 47 tys. mkw. powierzchni najmu. Jednocześnie podpisane są umowy z kluczowymi najemcami, wśród których są już m.in. Medcover, Orange, Perform Content czy DAZN. Pierwszy budynek Face2Face w lipcu osiągnął swoją docelową wysokość. Obecnie trwają w nim prace przy elewacjach i instalacjach.

Największa podpisana umowa najmu w pierwszej połowie roku dotyczyła blisko 11 tys. mkw. powierzchni

w Biurach przy Willi w kompleksie Browary Warszawskie. Najemcą była sieć elastycznej powierzchni biurowej WeWork. Ponieważ WeWork wynajął wcześniej powierzchnię w budynku Biura przy Bramie, to dzięki temu Browary Warszawskie staną się jedną z największych przestrzeni co-workingowych w Polsce. Biura przy Willi latem osiągnęły swoją docelową wysokość 16 kondygnacji. W budynku trwa montaż elewacji oraz instalacji wentylacyjnej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej czy wind. Prowadzone rozmowy z potencjalnymi najemcami powierzchni biurowej w Browarach Warszawskich są bardzo obiecujące.

Kolejne biurowce budowane przez Echo Investment zyskują zaufanie banków. W kwietniu Bank Pekao podpisał z Echo Investment umowę kredytu na budowę Biur przy Willi i Biur przy Warzelni. Wartość tego kredytu sięga 87 mln EUR. Bank Millennium udzielił ponad 20 mln EUR kredytu na budowę West 4 Business Hub we Wrocławiu. Już w trzecim kwartale 2019 r. BNP Paribas Bank Polska udzielił Echo Investment ponad 19 mln EUR kredytu na budowę biurowca React w Łodzi. Te umowy potwierdzają jakość projektów Echo Investment i zaufanie do inwestora.

Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

- ↑ - **Bardzo optymistyczna**
- ↗ - **Optymistyczna**
- - **Stabilna**
- ↘ - **Pesymistyczna**
- ↓ - **Bardzo pesymistyczna**

→ 9.1 Rynek nieruchomości handlowych w Polsce

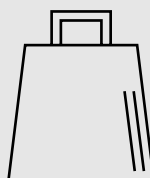
Po stosunkowo spokojnym początku roku, rynek handlowy w drugim kwartale nabrał tempa. Deweloperzy dostarczyli w tym czasie na rynek 177 tys. mkw. powierzchni handlowej, w tym największy udział miała Galeria Młociny o powierzchni 84,8 tys. mkw., którą wybudowało Echo Investment oraz EPP. Warto nadmienić, że jest to największa galeria handlowa otwarta od 2016 r. Na pozostałą część podaży złożyło się siedem innych obiektów oraz rozbudowy istniejących galerii.

Nasycenie powierzchnią centrów handlowych w Polsce, wg analityków JLL, wynosi 265 mkw. na 1 tys. mieszkańców i jest bliskie średniej z krajów Europy Zachodniej. Ze względu na tak wysoki poziom nasycenia, projekty przygotowywane do budowy muszą wyróżniać się innowacyjnym podejściem do koncepcji funkcjonalnej, doboru najemców oraz projektu. To czyni ten rynek bardziej wymagającym i wymaga dużego doświadczenia od inwestorów i deweloperów.

Ważnym wydarzeniem na rynku handlowym było ogłoszenie wejścia na polski rynek marki Primark. Pierwszy sklep tej irlandzkiej, popularnej sieci zostanie otwarty w Galerii Młociny. W tym samym obiekcie pojawiły się również takie nowe marki, jak Sloggi, Gagliardi, Pesto Cafe. Dodatkowo kolejne marki zapowiedziały



Sklep Primark w Birmingham. Już za kilka miesięcy ta irlandzka sieć otworzy pierwszą placówkę w Polsce – w warszawskiej Galerii Młociny.



PRIMARK®

wejście w najbliższych miesiącach: H&M weekend, American Urban Outfitters oraz H&M Monki.

za mkw., zaś w miastach regionalnych - od 40 do 60 EUR za mkw.

Czynsze w obiektach handlowych pozostają stabilne, tj. w Warszawie najwyższe stawki sięgnęły 130 EUR

9.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Największym wydarzeniem pierwszego półrocza 2019 r. w sektorze nieruchomości handlowych było otwarcie 23 maja Galerii Młociny w Warszawie. Niemal w pełni wynajęty obiekt zgromadził ponad 220 sklepów oraz punktów usługowych, komfortowe biura, centrum medyczne, miejsca zabaw dla dzieci, klub fitness oraz blisko 50 restauracji, kawiarni i punktów gastronomicznych, jak również pierwsze wielosalone kino na Bielanych. Zgodnie z trendami w sektorze nieruchomości handlowych, około 20% powierzchni galerii zostało wykorzystane na ofertę niehandlową - usługową, rozrywkową i gastronomiczną. Przestrzeń restauracyjna i rozrywkowa - zajmująca cały poziom +2 i połączona z zielonym ogrodem na dachu - została zaprojektowana przez architektów z renomowanego studia Broadway Malyan. Galeria powstała tuż przy węźle Młociny - w jednym z najlepiej skomunikowanych punktów w Warszawie, z bezpośrednim dostępem do metra, licznych linii tramwajowych i autobusów miejskich, podmiejskich i krajowych, stacji rowerowej oraz parkingu P&R. To najważniejsze miejsce przesiadkowe północnej części miasta i sąsiednich miejscowości, z którego co roku korzysta ponad 24 mln pasażerów. Inwestorami Galerii Młociny są spółki EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc. udziałów). Pierwsza zarządza budynkiem, natomiast druga odpowiadała całościowo za proces

deweloperski i najem. Wśród renomowanych marek obecnych w Galerii Młociny należy wymienić m.in. grupę Inditex (Zara, Zara Home, Oysho, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear), H&M, Van Graff, TK Maxx, C&A, CCC, Media Markt czy RTV Euro AGD. Swoje premierowe sklepy mają też m.in. takie marki jak Gagliardi, Sloggi czy Mayoral. W lipcu swoje wejście do Galerii Młociny potwierdziła również międzynarodowa sieć handlowa Primark. Jej sklep w Galerii Młociny będzie pierwszą placówką w Polsce. Sieć wynajęła 5,7 tys. mkw. (z czego 3,7 tys. to powierzchnia handlowa), lokal już został przejęty i wkrótce rozpoczną się w nim prace wykończeniowe. Primark potwierdził również, że we wrześniu rozpocznie proces rekrutacji pracowników w Polsce.

Wiosną na terenie dawnej fabryki Karola Scheiblera przy ul. Tymienieckiego w Łodzi wbito pierwsze łopaty i tym samym rozpoczęto budowę Fuzji - kolejnego miastotwórczego projektu realizowanego przez Echo Investment. Dział centrów handlowych pracuje nad koncepcją komercjalizacji przestrzeni usługowych i restauracyjnych tego projektu. Pierwsze umowy najmu zostały również podpisane przez przyszłych najemców przestrzeni usługowych w Browarach Warszawskich.

Inwestycje w nieruchomości - opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

- ↑ - Bardzo optymistyczna
- ↗ - Optymistyczna
- - Stabilna
- ↘ - Pesymistyczna
- ↓ - Bardzo pesymistyczna

↑ 10.1. Wysoka aktywność na rynku inwestycyjnym

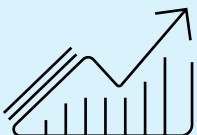
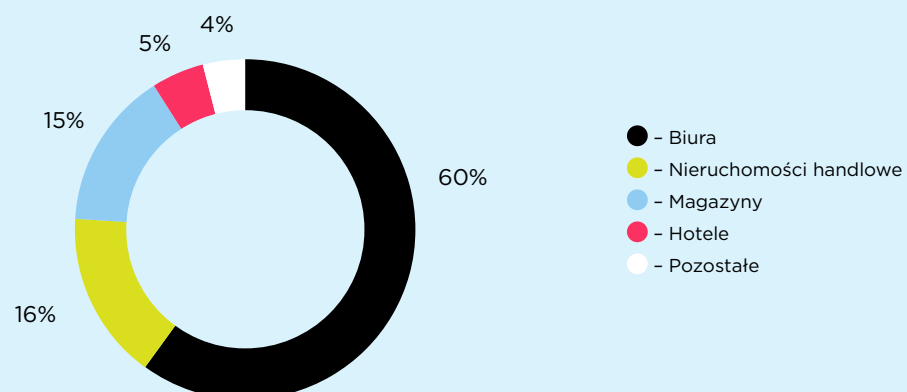
W pierwszej połowie 2019 r. rynek inwestycyjny wykazał się dużą aktywnością. Wolumen transakcji osiągnął prawie 2,7 mld EUR. Ponad 60% z tej kwoty stanowiły transakcje na rynku biurowym, ok. 16% dotyczyło inwestycji handlowych, ok. 15% – magazynów.

Na rynku biurowym sfinalizowano 46 transakcji o łącznej wartości 1,6 mld EUR. Warto zaznaczyć, że 40% to akwizycje w miastach regionalnych. Do największych transakcji zaliczyć należy zakup biurów West Station w Warszawie przez Mapletree Investment, Ethos w Warszawie przez Credit Suisse, Business Garden Wrocław przez ISOC oraz Biura przy Bramie (w kompleksie Browary Warszawskie)

przez GLL. Stopy kapitalizacji za najlepsze produkty na rynku biurowym w Warszawie spadły poniżej 5%, natomiast na rynkach regionalnych pozostały na niezmiennych poziomach 5,75%-7%.

Łączna wartość transakcji na rynku handlowym wyniosła ok. 450 mln EUR, w ramach tej kwoty zamknięto 11 transakcji. Największym zakupem była druga transza portfela M1, które trafiły do spółki EPP. Do najważniejszych należy również zaliczyć przejęcie King Cross Praga w Warszawie przez Atrium RE oraz Silesia Outlet w Gliwicach przez Neinver RE. Stopy kapitalizacji za najlepsze produkty oscylują na poziomie nieco powyżej 4%.

UDZIAŁ SEKTORÓW W TRANSAKCJACH INWESTYCYJNYCH ZAWARTYCH W POLSCE W PIERWSZEJ POŁOWIE 2019 R.



10.2 Osiągnięcia Echo Investment na rynku inwestycyjnym

Doskonała kondycja rynku inwestycyjnego w Polsce sprzyja realizowaniu przez Echo Investment strategicznego celu, jakim jest skupienie się na aktywności wyłącznie deweloperskiej.

Najważniejszym wydarzeniem z punktu widzenia rynku nieruchomości inwestycyjnych w pierwszym półroczu 2019 r. było zamknięcie sprzedaży pierwszego biurowca Browarów Warszawskich - Biur przy Bramie. Ostateczna umowa z kupującym - GLL Real Estate Partners - została podpisana 29 marca 2019 r. Ostateczna cena sprzedaży biurowca wyniesie 76,8 mln EUR, po spełnieniu określonych warunków. Zgodnie z umową, cena sprzedaży jest płatna w dwóch transzach. Pierwsza rata w wysokości 38,6 mln EUR netto została zapłacona niezwłocznie po zawarciu umowy, natomiast pozostała część ceny - po spełnieniu się warunków ustalonych przez strony - 3 lipca 2019 r.

Budynek Biur przy Bramie dostał pozwolenie na użytkowanie w czwartym kwartale 2018 r. Ma 15,7 tys. mkw. powierzchni, którą zajmują przede wszystkim L'Oréal Polska, EPAM Poland i WeWork.

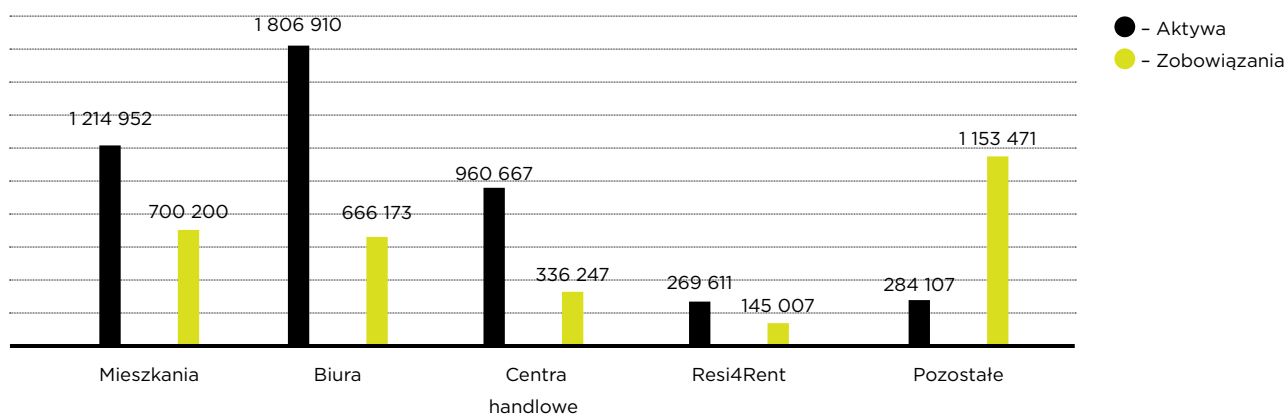
W trzecim kwartale Echo Investment sprzedało trzeci budynek kompleksu biurowego O3 Business Campus w Krakowie. Nabywcą jest konsorcjum Henderson Park i EPP. Transakcja jest warta 47,2 mln EUR.

Echo Investment przygotowuje się do zaoferowania na rynku kolejnych inwestycji. Aktualnie jest właścicielem gotowego budynku biurowego Moje Miejsce I, centrum handlowego Libero w Katowicach oraz 30% udziałów w warszawskiej Galerii Młociny.

Świetna kondycja rynku zachęca do rozpoczynania budowy kolejnych projektów oraz ułatwia dostęp do kapitału. Od początku roku spółki celowe Echo Investment otrzymały kredyty bankowe na budowę biurowców Biura przy Willi i Biura przy Warzelni w kompleksie Browary Warszawskie w Warszawie, West 4 Business Hub we Wrocławiu, Face2Face w Katowicach oraz React w Łodzi.

Segmenty Grupy Kapitałowej - struktura finansowa

PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ
DO SEGMENTÓW NA 30.06.2019 R. [TYS. PLN]



PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	30.06.2019	30.06.2018
Mieszkania	1 214 052	962 441
Biura	1 806 910	1 261 948
Centra handlowe	960 667	739 586
Resi4Rent	269 611	-
Pozostałe	284 107	733 807
Razem	4 535 347	3 697 782

4 535 mln PLN

Łączna wartość aktywów
na 30 czerwca 2019 r.

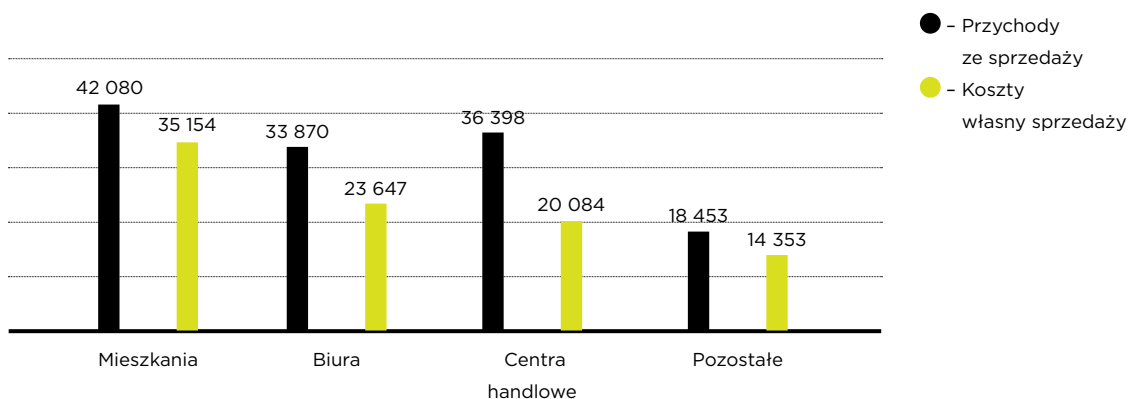
3 001 mln PLN

Łączna wartość zobowiązań
na 30 czerwca 2019 r.

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	30.06.2019	30.06.2018
Mieszkania	700 200	317 101
Biura	666 173	493 399
Centra handlowe	336 247	127 590
Resi4Rent	145 007	-
Pozostałe	1 153 471	1 244 622
Razem	3 001 098	2 182 712

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019 R. [TYS. PLN]



37,6 mln PLN

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszą połowę 2019 r.

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY, KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY I ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019 R. [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Mieszkania	42 080	35 154	6 926
Biura	33 870	23 648	10 222
Centra handlowe	36 398	20 084	16 314
Pozostałe	18 453	14 353	4 100
Razem	130 801	93 239	37 562

SEGMENT MIESZKANIOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	41 282	31 211	10 071
Wynajem	151	88	63
Utrzymanie projektów w przygotowaniu i budowie	647	1 592	(945)
Koszty projektów ukończonych w latach ubiegłych	-	2 263	(2 263)
Razem	42 080	35 154	6 926

SEGMENT BIUROWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Wynajem	15 595	8 236	7 359
Usługi (wykończenie)	18 130	15 103	3 027
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	145	309	(164)
Razem	33 870	23 648	10 222

SEGMENT HANDLOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	6 440	5 111	1 329
Wynajem	25 792	11 301	14 491
Usługi (prowadzenie budowy)	3 993	3 283	710
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	173	389	(216)
Razem	36 398	20 084	16 314

POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	12 348	11 762	586
Wynajem	2 526	700	1 826
Usługi	3 579	1 891	1 688
Razem	18 453	14 353	4 100

Portfel nieruchomości

12.1 Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

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

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

PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Rydla 32 Kraków, ul. Rydla	5 700	95	100%	48,5	36,5	86%	I kw. 2018	III kw. 2019
Osiedle Jarzębinowe V Łódź, ul. Okopowa	8 100	145	87%	43,1	34,0	87%	IV kw. 2017	III kw. 2019
Osiedle Jarzębinowe VI Łódź, ul. Okopowa	3 300	52	35%	20,0	15,7	52%	IV kw. 2018	I kw. 2020
Osiedle Jarzębinowe VII Łódź, ul. Okopowa	6 100	105	1%	35,6	28,4	13%	II kw. 2019	IV kw. 2020
Nowa Dzielnica Łódź, ul. Wodna	5 300	87	80%	29,7	22,8	94%	III kw. 2017	III kw. 2019
Fuzja I Łódź, ul. Tymienieckiego	14 200	282	20%	104,0	78,8	12%	I kw. 2019	IV kw. 2020
Osiedle Jaśminowe IV Poznań, ul. Sielawy	5 300	103	92%	32,4	23,4	49%	II kw. 2018	I kw. 2020
Osiedle Perspektywa III Poznań, ul. Sielawy	5 600	105	99%	30,9	25,4	62%	IV kw. 2017	IV kw. 2019
Apartamenty Esencja Poznań, ul. Grabary	12 500	261	28%	114,8	86,6	22%	I kw. 2019	IV kw. 2020
Nasze Jeżyce I Poznań, ul. Szczepanowskiego	7 500	142	17%	57,7	44,5	19%	II kw. 2019	I kw. 2021

PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Browary Warszawskie B Warszawa, ul. Grzybowska	10 500	190	97%	125,0	77,0	77%	IV kw. 2017	III kw. 2019
Browary Warszawskie C Warszawa, ul. Grzybowska	6 900	114	98%	91,8	50,8	82%	IV kw. 2017	III kw. 2019
Browary Warszawskie E Warszawa, ul. Grzybowska	5 700	81	30%	113,4	72,1	28%	IV kw. 2018	IV kw. 2020
Widoki Mokotów Warszawa, ul. Puławska	4 800	77	41%	69,2	50,3	54%	IV kw. 2017	I kw. 2020
Osiedle Reset I Warszawa, ul. Taśmowa	7 300	159	91%	66,2	55,3	88%	IV kw. 2017	IV kw. 2019
Osiedle Reset II Warszawa, ul. Taśmowa	12 200	255	60%	117,8	95,9	43%	IV kw. 2018	IV kw. 2020
Moje Miejsce Warszawa, ul. Beethovena	13 300	251	62%	131,2	96,6	51%	III kw. 2018	II kw. 2020
Zebra Wrocław, ul. Zakładowa	11 300	233	97%	75,6	55,3	81%	III kw. 2017	III kw. 2019
Grota - Roweckiego 111 etap III Wrocław, ul. Grota-Roweckiego	2 600	53	92%	16,1	12,7	56%	IV kw. 2018	IV kw. 2019
Ogrody Graua Wrocław, ul. Gdańska	4 000	57	47%	44,2	32,5	40%	IV kw. 2018	II kw. 2020
Stacja 3.0 Wrocław, ul. Mińska	11 000	204	0%	88,2	64,7	20%	II kw. 2019	IV kw. 2020
Razem	163 200	3 051		1 455,4	1 059,3			

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wita Stwosza I Kraków, ul. Wita Stwosza	13 700	217	132,2	82,6	18%	III kw. 2020	I kw. 2022
Wita Stwosza II Kraków, ul. Wita Stwosza	12 400	196	121,7	73,9	18%	III kw. 2021	I kw. 2023
Rydłówka I Kraków, ul. Rydłówka	5 900	108	53,8	41,1	25%	I kw. 2020	III kw. 2021
Rydłówka II Kraków, ul. Rydłówka	6 000	110	55,4	41,4	26%	II kw. 2020	IV kw. 2021
Osiedle Krk I Kraków, Krowodrza	9 700	218	87,0	65,6	40%	IV kw. 2019	I kw. 2021
Osiedle Krk II Kraków, Krowodrza	9 700	218	89,9	66,3	29%	I kw. 2020	IV kw. 2021
Osiedle Jarzębinowe VIII Łódź, ul. Okopowa	6 100	101	36,2	28,9	12%	I kw. 2020	IV kw. 2021

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Nasze Jeżyce II Poznań, ul. Szczepanowskiego	8 100	168	61,6	47,2	15%	III kw. 2019	II kw. 2021
Apartamenty Esencja II Poznań, ul. Garbary	5 100	100	45,8	36,0	23%	III kw. 2020	I kw. 2020
Stacja Wola I Warszawa, ul. Ordona	20 100	387	191,0	137,8	26%	IV kw. 2019	IV kw. 2021
Stacja Wola II Warszawa, ul. Ordona	28 800	535	280,7	196,4	26%	I kw. 2021	I kw. 2023
Fuzja II Łódź, ul. Tymienieckiego	11 700	212	90,0	64,4	9%	II kw. 2020	I kw. 2022
Fuzja III Łódź, ul. Tymienieckiego	8 600	152	70,4	47,8	9%	II kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle Enter I Poznań, ul. Sielawy	12 000	222	76,5	56,6	4%	IV kw. 2019	III kw. 2021
Osiedle Enter II Poznań, ul. Sielawy	8 500	153	54,8	40,0	4%	II kw. 2020	I kw. 2022
Osiedle Enter III Poznań, ul. Sielawy	9 600	159	62,0	45,0	3%	II kw. 2021	I kw. 2023
Razem	176 000	3 256	1 509	1 071,2			

12.2 Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, koszty finansowe oraz 6% wy-

grodenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment. Nie zawiera kosztów marketingu.

PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W BUDOWIE

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Rychalska Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	302	8,4	76,8	IV kw. 2017	III kw. 2019	Przedwstępna umowa sprzedaży budynku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Browary Warszawskie Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	451	16,6	187,6	IV kw. 2017	III kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży budynku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Wodna Łódź, ul. Wodna	7 900	211	4,9	52,4	IV kw. 2017	IV kw. 2019	Przedwstępna umowa sprzedaży budynku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Kępa Mieszczańska Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	269	6,8	76,3	II kw. 2018	I kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży budynku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13 000	372	10,9	113,4	I kw. 2019	IV kw. 2020	Własność Resi4Rent
Woronicza Warszawa, ul. Woronicza	7 900	229	6,3	61,8	II kw. 2019	I kw. 2021	Własność Resi4Rent
Razem	68 500	1 834	53,9	568,3			

PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 000	160	3,8	42,9	III kw. 2019	III kw. 2021	Przedwstępna umowa sprzedaży działki z Echo Investment do Resi 4 Rent
Kołobrzeska Gdańsk, ul. Kołobrzeska	10 200	302	8,8	90,3	III kw. 2019	III kw. 2021	Działka zakupiona przez Resi4Rent w III kwartale 2019 r.
Razem	15 200	462	12,6	133,2			

12.3 Biura

Legenda:

GLA - (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master

lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.

Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej jest pomniejszony o zobowiązanie do podziału zysku (profit share) i rezerwę na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease).

PROJEKTY BIUROWE W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
O3 Business Campus III Kraków, ul. Opolska	18 900	73%	3,3	118,9	73%	53,5	I kw. 2018	Umowa ROFO z EPP. Budynek sprzedany w 3 kw. 2019 r.
Moje Miejsce I Warszawa, ul. Beethovena	18 700	64%	3,4	149,4	90%	36,5	II kw. 2019	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Razem	37 600		6,7	268,3		90,0		

PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna	20 400	77%	3,6	151,8	42%	18,3	II kw. 2018	IV kw. 2019	
Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary KGH) Warszawa, ul. Grzybowska	45 600	24%	10,7	498,2	27%	184,5	III kw. 2018	III kw. 2020	
West 4 Business Hub I Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	15 600	-	2,6	112,6	21%		IV kw. 2018	III kw. 2020	
Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna	26 400	42%	4,6	196,1	15%	4,9	IV kw. 2018	IV kw. 2020	
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena	16 900	-	3,0	133,7	23%		II kw. 2019	IV kw. 2020	umowa ROFO z Globalworth Poland
React I Łódź, al. Piłsudskiego	15 000	-	2,6	102,4	14%		II kw. 2019	IV kw. 2020	
Razem	139 900		27,2	1 194,8		207,7			

PROJEKTY BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Solidarności Gdańsk, ul. Nowomiejska	30 600	5,1	211,1	11%	IV kw. 2019	IV kw. 2021
Midpoint 71 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 100	6,6	292,2	17%	III kw. 2019	II kw. 2021
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	29 600	5,2	234,8	13%	III kw. 2020	II kw. 2022
Al. Pokoju (etap I) Kraków, ul. Fabryczna / Al. Pokoju	19 500	3,4	160,1	23%	I kw. 2020	III kw. 2021
Al. Pokoju (etap II) Kraków, ul. Fabryczna / Al. Pokoju	21 900	3,9	180,5	23%	III kw. 2020	II kw. 2022
Swobodna Wrocław, ul. Swobodna	33 100	6,2	288,4	16%	II kw. 2020	II kw. 2022
React II Łódź, al. Piłsudskiego	26 600	4,5	180,4	6%	II kw. 2020	I kw. 2022
React III Łódź, al. Piłsudskiego	12 700	2,2	91,5	5%	IV kw. 2021	I kw. 2023
Fuzja C Łódź, ul. Tymienieckiego	9 600	1,7	72,3	7%	II kw. 2020	I kw. 2022
Fuzja D Łódź, ul. Tymienieckiego	10 300	1,9	77,2	7%	II kw. 2020	I kw. 2022
Piotra Skargi Katowice, ul. P. Skargi	22 700	3,8	151,5	8%	II kw. 2020	I kw. 2022
Razem	252 700	44,7	1 939,7			

12.4 Projekty handlowe

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują w tylko w przypadku niektórych projektów.

Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej jest pomniejszony o zobowiązanie do podziału zysku (profit share) i rezerwę na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease).

PROJEKTY HANDLOWE W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Przychody NOI [mIn EUR]	Budżet [mIn PLN]	Ponie- sione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mIn PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	99%	9,4	383,5	100%	175,0	IV kw. 2018	umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK "Kampinos"	84 800	97%	22,1	1 276,2	89%	72,0 *	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%
Razem	129 700		31,5	1 659,7		247,0		

*Dotyczy 30% wartości projektu.

12.5 Towarowa 22

Legenda:

GLA - (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań.

Inwestycja jest realizowana w joint-venture z EPP. Grupa Echo Investment będzie posiadała w projekcie docelowo 30% udziałów. Data rozpoczęcia budowy jest spodziewana na 2021/2022 r.

TOWAROWA 22, WARSZAWA

Funkcja	Powierzchnia użytkowa	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]
Handel, usługi, rozrywka	116 500	39,1	1 933,1	16%
Biura	60 700	14,7	780,7	14%
Hotel	18 900	5,1	288,6	12%
Razem	196 100	58,9	3 002,4	

TOWAROWA 22, WARSZAWA

Funkcja	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]
Mieszkania na sprzedaż	18 400	261	324,5	-	216,5	13%
Mieszkania na wynajem Resi4Rent	16 300	444	-	14,7	144,5	18%
Razem	34 700	705	324,5	14,7	361,0	

12.6 Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

PROJEKTY NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	Potencjał GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Łódź, ul. Tymienieckiego	32 100	37 400	działka pod biura i usługi
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	32 300	55 000	działka pod kolejne etapy projektu biurowego West 4 Business Hub
Warszawa, ul. Chłodna/Wronia	600	1 100	działka pod mieszkania
Poznań, ul. Hetmańska	65 300	80 000	działka pod mieszkania i biura
Kraków, al. Pokoju	4 000	18 500	działka pod mieszkania
Poznań, Naramowice	58 100	49 700	działka pod mieszkania
Razem	192 400	241 700	

GRUNTY INWESTYCYJNE

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Poznań, Pamiątkowo	874 200	umowa przedwstępna sprzedaży
Poznań, Naramowice	99 500	
Koszalin, ul. Krakusa i Wandy	39 300	umowa przedwstępna sprzedaży
Katowice, ul. Jankego	26 200	
Poznań, Sołacz	17 300	
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	
Radom, Beliny	6 300	
Warszawa, ul. Woronicza	5 100	działka z przeznaczeniem na akademiki Student House
Razem	1 083 200	

Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2019 r. - zakupy nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2019 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości
1 kw. 2019	Wrocław, ul. Swobodna	prawo użytkowania wieczystego oraz własność	7,9 tys. mkw.	33,1 tys. mkw. powierzchni biurowo-usługowej
1 kw. 2019	Wrocław, ul. Mińska	własność	8,9 tys. mkw.	11 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
1 kw. 2019	Kraków, ul. Rydlówka	własność	9,1 tys. mkw.	12 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
1 kw. 2019	Kraków, al. Pokoju 2	prawo użytkowania wieczystego	4 tys. mkw.	18,5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Poznań, ul. Garbary	prawo użytkowania wieczystego	2,9 tys. mkw.	5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Kraków, Krowodrza	prawo użytkowania wieczystego	7,8 tys. mkw.	19,3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Warszawa ul. Antoniewska	własność	14,4 tys. mkw.	10,2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej

1 600_{pln}

Średni koszt gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach zakupionych w 2019 r.

W pierwszej połowie 2019 r. grupa Echo Investment zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o potencjale blisko 109,1 tys. mkw. powierzchni biurowej i mieszkaniowej. Łączna wartość zawartych transakcji wyniosła blisko 169,3 mln zł. Dodatkowo zabezpieczone umowami przedwstępnymi są działki pozwalające wybudować 209,8 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i handlowej.

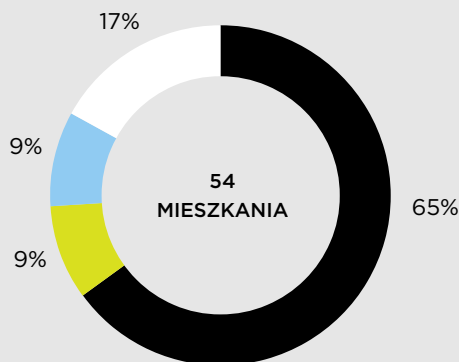
Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykończenie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2019 r.

Czynniki, które wpłynęły na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w drugim kwartale 2019 r.

a. Przychody z tytułu przekazania klientom 54 mieszkań.

UDZIAŁ PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH W CAŁKOWITEJ LICZBIE ZAKSIĘGOWANYCH MIESZKAŃ [W SZT.]



- - Dom pod Wilgą III, Kraków
- - Park Sowińskiego III, Poznań
- - Osiedle Jarzębinowe IV, Łódź
- - Pozostałe

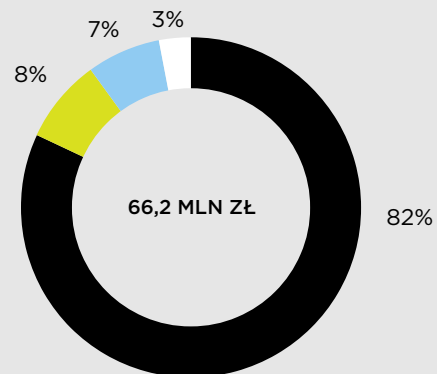
c. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

b. Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 66,2 mln zł.

ZYSK Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI [MLN PLN]



- - Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie K, GH), Warszawa
- - O3 Business Campus III, Kraków
- - Face2 Face Business Campus II, Katowice (pierwsza wycena)
- - Pozostałe (w tym zmiana wyceny wartości godziwej Libero w Katowicach -9 mln zł)

f. Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

g. Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

- a. Przychody z tytułu wydania kupującym mieszkań, głównie w projektach:
 - Dom pod Wilgą III i Rydla 32 w Krakowie;
 - Osiedle Jarzębinowe V i Nowa Dzielnica w Łodzi;
 - Osiedle Perspektywa II w Poznaniu;
 - Browary Warszawskie B i C, Reset I w Warszawie;
 - Zebra we Wrocławiu.
- b. Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji i w budowie:
 - Face 2 Face I & II w Katowicach;
 - Moje Miejsce I w Warszawie;
 - Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie KGH) w Warszawie;
 - Moje Miejsce w Warszawie;
 - Libero w Katowicach.
- c. Pierwsze wyceny do wartości godziwej budowanych biurów:
 - React I w Łodzi;
 - Moje Miejsce II w Warszawie;
 - West 4 Business Hub we Wrocławiu;
 - Mid Point 71 we Wrocławiu.
- d. Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji:
 - O3 Bussines Campus III w Krakowie.
- e. Wycena udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności, prowadzących inwestycje:
 - Galeria Młociny w Warszawie;
 - Towarowa 22 w Warszawie;
 - Resi 4 Rent.
- f. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- g. Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.
- h. Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.
- i. Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.
- j. Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.
- k. Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Sezonowość lub cykliczność działalności

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Księgowanie sprzedaży mieszkań uzależnione jest od terminów oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz z różną intensywnością. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji

inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Ze względu na sezonowość procesu budowy, zdecydowana większość inwestycji mieszkaniowych jest oddawana do użytku w drugiej połowie roku. Z tego powodu Echo Investment przekazuje gotowe mieszkania klientom i księguje przychody

i zyski z nich głównie w trzecim i czwartym kwartale, natomiast liczba przekazania w pierwszym i drugim kwartale jest relatywnie niska.

Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

Informacje dotyczące dywidendy

17.1 Polityka dywidendowa

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:

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

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

„Zgodnie z polityką dywidendową Echo Investment, z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd Spółki będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej”

17.2 Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2018 r.

Zarząd Echo Investment podjął 8 listopada 2018 r. uchwałę o warunkowej wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2018. Łączna kwota przeznaczona na wypłatę zaliczki dywidendowej wynosiła 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Kwota zaliczki dywidendowej nie przekraczała połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, powiększonego o kapitał rezerwowany utworzony z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 19 grudnia 2018 r. tym

akcjonariuszom, którzy posiadali akcje 12 grudnia 2018 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty. Zaliczka dywidendowa została wypłacona po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej (zgoda została uzyskana 15 listopada 2018 r.) oraz zbadaniu przez biegłego rewidenta Ernst&Young Audyt Polska sprawozdania finansowego Echo Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., w którym potwierdzona została zakładana wysokość zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego (potwierdzone 16 listopada 2018 r.).

0,50 PLN

Wysokość wypłaconej dywidendy zaliczkowej na jedną akcję z zysku za 2018 r.

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A. z 25 czerwca 2019 r., zysk netto osiągnięty przez spółkę w zakończonym roku obrotowym 2018 w wysokości 42 431 650,15 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy na poniższych zasadach:

1. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 163 913 640,85 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki jako dywidenda.
2. Na poczet dywidendy została zaliczona kwota 206 345 291 zł wypłacona w dniu

19 grudnia 2018 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy.

Ponieważ dywidenda odpowiadała wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, akcjonariusze postanowili, że spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2018.

Akcjonariusze zdecydowali również, że niepodzielony wynik finansowy (zysk) z lat ubiegłych w wysokości 2 243 582 zł, powstały w związku ze zmianą zastosowanych przez spółkę zasad polityki rachunkowości, ZWZA przeznaczyło na Fundusz Dywidendowy.

17.3 Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2019 r.

Zarząd Echo Investment podjął 11 września 2019 r. uchwałę o warunkowej wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2019. Łączna kwota zaliczki dywidendowej będzie wynosiła 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Kwota zaliczki dywidendowej nie przekroczy połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2019 r. i obejmującym okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r., powiększonego o kapitał rezerwowy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet

dywidendy (Fundusz Dywidendowy) oraz pomniejszonego o niepokryte straty i wartość akcji własnych. Zaliczka dywidendowa zostanie wypłacona 21 października 2019 r. tym akcjonariuszom, którzy posiadali akcje 14 października 2019 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty. Zaliczka dywidendowa zostanie wypłacona po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej oraz zbadaniu przez biegłego rewidenta Ernst&Young Audyt Polska sprawozdania finansowego Echo Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r., w którym potwierdzona zostanie wysokość zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego.

0,50 PLN

Wysokość wypłaconej dywidendy zaliczkowej na jedną akcję z zysku za 2019 r.

Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej

18.1 Obligacje

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 30.06.2019 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych							
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%	BRAK	ASO CATALYST
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	100 000	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%	BRAK	ASO CATALYST
Razem			645 000				
Obligacje dla inwestorów indywidualnych							
Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50 000	08.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Razem			433 832				
Obligacje razem			1 078 832				

OBLIGACJE WYKUPIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT W PIERWSZEJ POŁOWIE 2019 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1/2014 dla inwestorów instytucjonalnych	PLECHPS00134	mBank S.A.	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%
2/2014 dla inwestorów instytucjonalnych*	PLECHPS00159	mBank S.A.	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%

* 1 000 sztuk obligacji tej serii o wartości nominalnej 10 mln zł zostało wykupione i umorzone 12 kwietnia 2019 r.

OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT W PIERWSZEJ POŁOWIE 2019 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
J dla inwestorów indywidualnych	PLECHPS00290	konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.	18 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
J2 dla inwestorów indywidualnych	PLECHPS00290	DM PKO Banku Polskiego S.A.	15 000	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
1/2019 dla inwestorów instytucjonalnych	PLECHPS00308	mBank S.A.	100 000	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%

Wszystkie obligacje wyemitowane przez Echo Investment nie są zabezpieczone. Wszystkie są też przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Po dacie bilansowej Echo Investment nie wykupowało i nie emitowało żadnych obligacji.

18.2 Kredyty

17.2. LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30.06.2019 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Stan zadłużenia	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A. *	75 000		WIBOR 1M + marża	30.10.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000		WIBOR 3M + marża	15.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander S.A.**	100 000	2 595	WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BNP Paribas ***	62 000		WIBOR 1M + marża	16.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	312 000	2 595			

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2019 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 58,5 mln zł.

** W ramach limitu kredytowego w wysokości 100 mln zł Spółka ma przyznany sublimit na kredyt bieżący do kwoty 75 mln zł oraz sublimit do kwoty 25 mln zł przeznaczony na gwarancje. Na 30 czerwca 2019 r. wysokość dostępnego limitu na gwarancje wynosiła 24,2 mln zł.

*** Na 30 czerwca 2019 r. dostępna kwota kredytu pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi blisko 60 mln zł.

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 30.06.2019 R.

Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. K.	Santander Bank Polska S.A., Bank	67 566 EUR	57 331 EUR	Marża + EURIBOR 3M	10.04.2026	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
	BNP Paribas S.A.	12 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	10.07.2021	
Berea Sp. z o.o.*	Santander Bank Polska S.A.,	**56 100 EUR	48 701 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.04.2025	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
	PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego	10 350 PLN	10 030 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.04.2020	
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	50 280 EUR	18 402 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2023	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
		16 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.03.2021	
Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	87 386 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2027	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
		17 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2022	
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Millennium S.A.	20 630 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2023	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
		4 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2021	
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	PKO BP S.A.	16 842 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.11.2021	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
Razem		298 804 EUR	125 434 EUR			
		59 350 PLN	10 030 PLN			

* W spółce Berea Sp. z o.o. Echo Investment ma 30% udziałów, w związku z czym w pozycji prezentuje 30% wartości kredytu.

** Po spełnieniu określonych warunków, kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny o wartości 56,7 mln EUR.

Zobowiązania pozabilansowe

19.1 Gwarancje

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT, WEDŁUG STANU NA 30.06.2019

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 260	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.	25 512	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
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.
PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	981	do 31.08.2019	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska S.A. oraz BNP Paribas Bank Polska S.A.	56 318	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Libero w Katowicach. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	39 544	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 Business House we Wrocławiu.
PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 28.02.2020	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. SKA, wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
Echo Investment S.A. oraz PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	IB 14 FIZAN	87 348	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	A 19 Sp. z o.o.	25 512	do czasu wygaśnięcia porozumienia zawartego 4.07.2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 Grupa Echo Sp. z o.o. SKA, wynikające z porozumienia zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT, WEDŁUG STANU NA 30.06.2019

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
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.	151 895	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczki.
Echo Investment S.A.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	132 531	do 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.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	539	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K., wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K.	359	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K., wynikających z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	Miasto Katowice	758	do 15.01.2020	Zabezpieczenie z tytułu rękopisów i gwarancji jakości za zobowiązania 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.	36 000	do 30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 25.03.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K., wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	97 041	do 31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	14 609	do 30.06.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	Do 30.06.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	46 772	Do 3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	752	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.	752	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.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	1 182	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	2 104	do 02.09.2019	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON.
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	218 044	do 31.10.2028	Gwarancja za zobowiązania wynikające z gwarancji jakości budowlanej dotyczącej biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu. Wystawiona częściowo w EUR.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT, WEDŁUG STANU NA 30.06.2019

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
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 Polska Kasa Opieki S.A.	67 941	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	8 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	4 550	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca wymagany poziom ewentualnych przychodów z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	107 418	do 30.11.2021	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy kredytu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	1 006	do 30.06.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K., wynikające z umowy najmu zawartej 04.06.2019 r. Wystawiona w EUR.
Razem		1 797 628		

Wartość obowiązujących gwarancji otrzymanych przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2019 r. wynosi:

- z tytułu zawartych umów najmu: 2 688 352 PLN, 3 433 414 EUR;
- z tytułu realizacji projektów: 95 310 457 PLN, 1 391 687 EUR, 22 108 USD.

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazywane rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji czynszowych i zobowiązania z tytułu kredytów, zobowiązania z tych tytułów nie są wykazywane w powyższej tabeli.

**ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT
W II KWARTALE 2019 R.**

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
wygaśnięcie	Echo Investment S.A./Santander Bank Polska S.A.	Skarb Państwa	22.05.2019	45 466 PLN	Zabezpieczenie wykonania zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o. Sp.k.
wygaśnięcie	Echo Investment S.A./Santander Bank Polska S.A.	Skarb Państwa	20.06.2019	4 550 PLN	Zabezpieczenie wykonania zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o. Sp.k.
zwiększenie wartości do 32 mln EUR	Echo Investment S.A.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	20.05.2019	31 169 EUR	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
zwiększenie wartości do 152 mln PLN	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.	28.06.2019	151 895 PLN	Gwarancja zwrotu zaliczki
udzielenie	Echo Investment S.A.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	25.04.2019	15 979 EUR	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR
udzielenie	Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	26.04.2019	8 045 PLN	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu
udzielenie	Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	26.04.2019	1 070 EUR	Gwarancja zabezpieczająca wpływy z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
udzielenie	Echo Investment S.A.	Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	28.06.2019	236 EUR	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 132 -City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 04.06.2019 r. Wystawiona w EUR
udzielenie	Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	11.06.2019	25 263 EUR	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy kredytu. Wystawiona w EUR.

19.2 Poręczenia

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT, WEDŁUG STANU NA 30.06.2019

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 430	cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogil II Poland Limited Sp. z o.o., jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 630	do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031	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.
Echo Investment S.A.	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.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Human Office Polska Sp. z o.o.	340	do 27.09.2021	Poręczenie za zobowiązania spółki Projekt 137 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K., wynikające z umowy leasingu zawartej 27.09.2017 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	PKO Leasing S.A.	312	do 06.12.2020	Poręczenie za zobowiązania spółki City Space - SPV 1 Sp. z o.o., wynikające z umowy leasingu zawartej 06.12.2017 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Grenkeleasing Sp. z o.o.	297	do 22.11.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo Innovations - City Space - GP Sp. z o.o., wynikające z umowy leasingu zawartej 22.11.2018 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	513	do 05.02.2024	Poręczenie z tytułu zobowiązań spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K., wynikających z umowy leasingu zawartej 5.02.2019 r.
Razem		13 622		

Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2019 r. wynosi:


- z tytułu zawartych umów najmu: 1 155 565 PLN, 14 685 895 EUR, 300 000 USD;
- z tytułu realizacji projektów: 8 500 000 EUR;
- pozostałe: 15 000 000 PLN, 48 578 305 EUR.

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazywane zobowiązania z tytułu kredytów, zobowiązania dotyczące tych kredytów nie są wykazywane w powyższej tabeli.

W drugim kwartale 2019 r. nie było zmian w strukturze poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment.

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [PLN]



	I półrocze 2019					I półrocze 2018				
	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Wynagrodzenie podstawowe				Premie				
Nicklas Lindberg	536 789	642 705	1 052 677	372 978	2 605 150	529 398	628 230	1 080 676	172 666	2 410 970
Maciej Drozd	375 894	359 100	349 630	540	1 085 164	468 496	420 000	260 666	540	1 149 702
Piotr Gromniak (zrezygnował 31.12.2018 r.)	-	-	-	-	-	120 000	-	288 000	1 800	409 800
Artur Langner	120 000	167 400	592 800	1 800	882 000	120 000	210 045	678 090	1 800	1 009 935
Marcin Materny	120 000	125 280	453 326	3 900	702 506	120 000	216 000	609 000	2 850	947 850
Rafał Mazurczak	120 000	180 000	564 516	3 900	868 416	118 739	216 000	627 516	3 900	966 155
Waldemar Olbryk	351 000	386 100		2 640	739 740	351 000	150 645	-	2 640	504 285
Małgorzata Turek (powołana 7 marca 2019 r.)	80 000	-	170 000	1 500	251 500	-	-	-	-	-
Razem	1 703 683	1 860 585	3 182 949	387 258		1 827 633	1 840 920	3 543 948	186 196	
Razem w półroczu					7 134 475					7 398 697

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. W przypadku zmiany kontroli nad Spółką, Nicklas Lindberg jest uprawniony do przyspieszonej wypłaty premii należnej za cały pięcioletni okres. Wycena programu motywacyjnego Nicklasa Lindberga dla potrzeb ujęcia księgowego na 30 czerwca 2019 r. wynosi 11 246 949 zł, a na 30 czerwca 2018 r. wynosiła 7 552 710 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 miesięcznego 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 pierwszej połowie 2019 r. oraz na dzień przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Echo Investment S.A. lub z powodu przejęcia.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [PLN]



	I półrocze 2019		I półrocze 2018	
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Karim Khairallah	-	-	-	-
Laurent Luccioni	-	-	-	-
Mark E. Abramson	90 000	-	50 333	-
Maciej Dyjas	30 000	-	30 000	-
Stefan Kawalec	90 000	-	90 000	-
Nebil Senman	30 000	-	30 000	-
Sebastian Zilles	-	-	-	-
Razem	240 000	-	200 333	-

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.

Wpływ wyników za drugi kwartał 2019 r. na realizację prognoz finansowych

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

Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzycelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Umowy z podmiotami uprawnionymi 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 Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisaną na listę biegłych rewidentów 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 [PLN]

Tytuł	Należność wg umowy
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r.	125 000
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r.	117 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r.	78 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r.	89 000

CZĘŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE



SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Nota	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (niebadane)
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne		2 916	2 468	183
Rzeczowe aktywa trwałe	2	19 668	8 938	10 204
Nieruchomości inwestycyjne	3	832 784	1 007 716	148 749
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	4	1 118 253	940 427	1 129 178
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	14	255 681	258 531	258 364
Długoterminowe aktywa finansowe		131 689	84 590	81 386
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		57 792	52 493	57 175
		2 418 783	2 355 163	1 685 239
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6	1 208 290	771 836	743 341
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 807	3 381	980
Należności z tytułu pozostałych podatków		62 048	87 177	56 949
Należności handlowe i pozostałe		248 991	211 142	293 296
Krótkoterminowe aktywa finansowe		18 139	42 190	20 545
Pochodne instrumenty finansowe		1 095	-	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		73 554	54 719	88 122
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		309 071	439 532	342 655
		1 924 995	1 609 977	1 545 888
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	5	191 569	13 500	395 415
Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży		-	-	71 240
Aktywa razem		4 535 347	3 978 640	3 697 782

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Nota	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 534 368	1 495 573	1 515 179
Kapitał zakładowy		20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy		1 420 922	1 420 922	1 420 922
Kapitał z aktualizacji		-	-	(17 007)
Zyski zatrzymane		92 045	45 543	93 823
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		766	8 473	(3 194)
Kapitały udziałowców niekontrolujących		(119)	(114)	(109)
		1 534 249	1 495 459	1 515 070
Rezerwy				
Rezerwy długoterminowe	7	150 540	125 559	63 818
Rezerwy krótkoterminowe	7	129 071	135 988	163 496
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		104 944	111 303	79 782
		384 555	372 850	307 096
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	8	1 427 443	1 149 693	1 035 428
Zobowiązania z tytułu leasingu i opłaty przekształceniowej	17	127 896	-	-
Zobowiązania pozostałe		24 138	28 089	15 280
Przychody przyszłych okresów		114 489	57 851	11 901
		1 693 966	1 235 633	1 062 609
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	8	58 975	280 729	331 086
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	7
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 535	8 859	929
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		5 614	8 400	9 616
Zobowiązania handlowe		169 095	234 623	154 314
Zobowiązania z tytułu leasingu i opłaty przekształceniowej	17	63 773	-	-
Zobowiązania pozostałe		116 790	78 590	132 909
Przychody przyszłych okresów		506 795	263 497	184 146
		922 577	874 698	813 007
Kapitał własny i zobowiązania razem		4 535 347	3 978 640	3 697 782
Wartość księgowa		1 534 368	1 495 573	1 515 179
Liczba akcji		412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)		3,72	3,62	3,67

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	Nota	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.04.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.04.2018 - 30.06.2018 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	9	130 801	190 764	61 386	126 378
Koszt własny sprzedaży		(93 239)	(155 246)	(42 449)	(106 020)
Zysk brutto ze sprzedaży		37 562	35 518	18 937	20 358
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	10	130 804	185 943	67 329	87 364
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(10 330)	(20 327)	(4 868)	(7 355)
Koszty sprzedaży		(8 610)	(11 698)	(4 185)	(6 584)
Koszty ogólnego zarządu		(49 565)	(49 574)	(27 484)	(27 023)
Pozostałe przychody operacyjne		24 336	19 204	13 651	3 342
Pozostałe koszty operacyjne		(19 402)	(27 212)	(10 652)	(19 518)
Zysk operacyjny		104 795	131 854	52 728	50 584
Przychody finansowe	11	16 133	25 804	10 430	19 365
Koszty finansowe	12	(34 251)	(35 220)	(16 615)	(17 396)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		1 095	(2 450)	1 095	(1 474)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych		3 858	11 863	4 349	12 975
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności		(2 000)	42 351	371	44 146
Zysk brutto		89 630	174 202	52 358	108 200
Podatek dochodowy		(21 731)	(47 715)	(16 288)	(32 389)
- część bieżąca		(30 922)	(10 117)	(2 492)	(7 608)
- część odroczone		9 191	(37 598)	(13 796)	(24 781)
Zysk netto, w tym:		67 899	126 487	36 070	75 811
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		67 904	126 489	36 071	75 812
Strata udziałowców niekontrolujących		(5)	(2)	(1)	(1)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		67 904	126 489	36 071	75 812
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691	412 691	412 691
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,16	0,31		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,16	0,31		

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[TYS. PLN]**

	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.04.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.04.2018 - 30.06.2018 (niebadane)
Zysk za rok obrotowy	67 899	126 487	36 070	75 811
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(7 707)	7 282	(7 315)	6 175
- kapitał z aktualizacji	-	(2 257)	-	(38 358)
Inne całkowite dochody netto	(7 707)	5 025	(7 315)	(32 183)
Całkowity dochód za okres, w tym:	60 192	131 512	28 755	43 628
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	60 197	131 514	28 756	43 629
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(5)	(2)	(1)	(1)

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE 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 01.01.2019 - 30.06.2019								
Stan na początek okresu	20 635	1 420 922	-	45 543	8 473	1 495 573	(114)	1 495 459
Wpływ wdrożenia MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku				(21 402)		(21 402)		(21 402)
Stan na początek okresu, po uzgod- nieniu danych przekształconych	20 635	1 420 922	-	24 141	8 473	1 474 171	(114)	1 474 057
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(7 707)	(7 707)	-	(7 707)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	67 904	-	67 904	(5)	67 899
Stan na koniec okresu	20 635	1 420 922	-	92 045	766	1 534 368	(119)	1 534 249
za okres 01.01.2018 - 30.06.2018								
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 uzgod- nieniu danych przekształconych	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	-	-	-	(206 345)	-	(206 345)	-	(206 345)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	7 282	7 282	-	7 282
Skutki przeszacowania inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	(2 257)	-	-	(2 257)	-	(2 257)
Skutki sprzedaży inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	34 926	(34 926)	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	126 489	-	126 489	(2)	126 487
Stan na koniec okresu	20 635	1 420 922	(17 007)	93 823	(3 194)	1 515 179	(109)	1 515 070

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	89 630	174 202
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	2 000	(42 351)
Amortyzacja środków trwałych	4 581	1 664
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych, w tym:	(12 326)	956
- wynik na likwidacji spółki Echo Prime Assets BV	(7 210)	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 948	12 729
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(168 863)	(220 658)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	-	108
	(159 660)	(247 552)
III. Zmiany kapitału obrotowego		
Zmiana stanu rezerw	18 063	322
Zmiana stanu zapasów	(329 854)	(83 679)
Zmiana stanu należności	(7 685)	(2 302)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	341 818	110 934
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(18 836)	(33 356)
	3 506	(8 081)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		
	(66 524)	(81 431)
Podatek dochodowy zapłacony	(38 671)	(14 243)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
	(105 195)	(95 674)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	832	138
Zbycie inwestycji w nieruchomości	236 918	66 432
Z pożyczek i inwestycji finansowych	8 168	118 746
Zbycie inwestycji	-	163 614
	245 918	348 930
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 272)	(1 042)
Inwestycje w nieruchomości	(271 431)	(276 358)
Na pożyczki i inwestycje finansowe	(28 587)	(35 417)
	(304 290)	(312 817)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		
	(58 372)	36 113

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D.
[TYS. PLN]

	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	181 508	284 257
Emisja dłużnych papierów wartościowych	133 832	190 000
Inne wpływy finansowe	-	-
	315 340	474 257
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(206 345)
Spłaty kredytów i pożyczek	(84 543)	(134 034)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(170 500)	(402 900)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	(108)
Odsetki zapłacone	(27 191)	(4 988)
	(282 234)	(748 375)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	33 106	(274 118)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(130 461)	(333 679)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	(130 461)	(333 679)
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	439 532	676 334
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	309 071	342 655

**NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO
SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO
SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	
Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.	Zobowiązania pozabilansowe	1 811 250	1 231 418	1 107 040
Razem	1 811 250	1 231 418	1 107 040	

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

NOTA 1A

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2019 R. [TYS. PLN]

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 430	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania.	Poręczenie za zobowiązania spółki CogI II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 630	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.
Echo Investment S.A.	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. S.K. wynikające z umowy leasingu numer 02/08/2018/ECHOSA-GITTARIUS.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Human Office Polska Sp. z o.o.	340	do 27.09.2021	Poręczenie za zobowiązania spółki Projekt 137 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy leasingu zawartej 27.09.2017 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	PKO Leasing SA	312	do 06.12.2020	Poręczenie za zobowiązania spółki City Space - SPV 1 Sp. z o.o. wynikające z umowy leasingu zawartej 06.12.2017 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Grenkeleasing Sp. z o.o.	297	do 22.11.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo Innovations - City Space - GP Sp. z o.o. wynikające z umowy leasingu zawartej 22.11.2018 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	513	do 05.02.2024	Poręczenie z tytułu zobowiązań spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy leasingu zawartej 5.02.2019 r.
Razem		13 622		

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2019 R. [TYS. PLN]

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 260	do 02.07.2020	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	25 512	do 30.07.2021	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z Q22 w Warszawie.
PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	981	do 31.08.2019	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24 października 2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska SA oraz Bank BGŻ BNP Paribas SA	56 318	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Galeria Libero w Katowicach. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska, PKO BP SA, Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank SA	39 544	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 października 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 obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 28.02.2020	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
Echo Investment S.A. oraz PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	IB 14 FIZAN	87 348	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	A 19 Sp. z o.o.	25 512	do czasu wygaśnięcia porozumienia zawartego 4 lipca 2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. SKA wynikające z porozumienia zawartego 4 lipca 2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Bank Polska Kasa Opieki SA	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych.
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.	151 895	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczki.
Echo Investment S.A.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	132 531	do 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.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2019 R. [TYS. PLN]

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	539	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	DH Supersam Kato- wice Sp. z o.o. Sp.k.	359	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR
Santander Bank Polska S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	Miasto Katowice	758	do 15.01.2020	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania 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.	36 000	do 30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 25.03.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	97 041	do 31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	14 609	do 30.06.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	Do 30.06.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	46 772	Do 3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	752	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.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2019 R. [TYS. PLN]

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.K.	752	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.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	1 182	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	2 104	do 02.09.2019	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo-113 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	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-Projek 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	218 044	do 31.10.2028	Gwarancja za zobowiązania wynikające z gwarancji jakości budowlanej dotyczącej biurowca Sagittarius we Wrocławiu. Wystawiona częściowo 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 SA	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	67 941	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment SA	Bank Millenium S.A.	8 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Echo Investment SA	Bank Millenium S.A.	4 550	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca wpływy z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	107 418	do 30.11.2021	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy kredytu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment SA	Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	1 006	do 30.06.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 132 - City space - GP Sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 04.06.2019 r. Wystawiona w EUR.
Razem		1 797 628		

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Środki trwałe, w tym:	19 668	8 694	8 555
a) grunty	283	349	350
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej, w tym:	10 438	4 194	3 340
- aktywo z tytułu leasingu (MSSF 16)	6 327	-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	762	978	1 799
d) środki transportu, w tym:	5 545	513	680
- aktywo z tytułu leasingu (MSSF 16)	5 267	-	-
e) inne środki trwałe	2 640	2 660	2 386
Środki trwałe w budowie	-	244	1 649
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	19 668	8 938	10 204

W I półroczu aktywa z tytułu leasingu zamortyzowały się w kwocie 3 058 tys. zł, z czego: budynki (powierzchnie biurowe) 1 788 tys. zł, środki transportu (samochody) 1 270 tys. zł.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Stan na początek okresu	1 007 716	6 117	6 117
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	51 398	-	-
Stan na początek okresu po korektach	1 059 114	6 117	6 117
a) zwiększenia z tytułu:			
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	187 193	993 606	142 632
- zmiany wyceny nieruchomości	-	928	-
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	70 239	7 065	-
- aktywo z tytułu leasingu (MSSF 16)	389	-	-
	257 821	1 001 599	142 632
b) zmniejszenia z tytułu:			
- sprzedaży	(303 637)	-	-
- sprzedaż - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	(3 510)	-	-
- zmiany wyceny nieruchomości	(4 453)	-	-
- przeniesienia do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(163 713)	-	-
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	(8 838)	-	-
	(484 151)	-	-
Stan nieruchomości inwestycyjnych na koniec okresu	832 784	1 007 716	148 749

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

W pierwszym półroczu 2019 r., ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych, przenosząc do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” biurowiec O3 Business Campus III w Krakowie, którego wartość wynosi 172 551 tys. zł, w tym aktywo z tytułu leasingu MSSF 16 w kwocie 8 838 tys. zł. Jednocześnie, w związku z oddaniem do użytkowania nieruchomości biurowej Moje Miejsce I w Warszawie, Grupa przeniosła wartość tej nieruchomości w kwocie 187 193 tys. zł z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

Na wartość stanu nieruchomości na 30 czerwca 2019 r. składają się nieruchomości zlokalizowane w Katowicach, Radomiu, Pamiątkowie, Warszawie i Zabrze. Jednocześnie stan na koniec okresu zwiększył się w związku z ujęciem aktywa z tytułu leasingu (wdrożeniem MSSF 16) w kwocie 39 439 tys. zł. Szczegółowe informacje na temat wpływu wdrożenia MSSF 16 zostały ujęte w części drugiej pkt. 06 „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości”.

28 marca 2019 r. Grupa sprzedała biurowiec Biura przy Bramie znajdujący się w Warszawie przy ul. Grzybowskiej i Wrocławskiej. Szczegóły dotyczące transakcji zostały opisane w notce 15.

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

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Stan na początek okresu	940 427	1 281 230	1 281 230
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	36 355	-	-
Stan na początek okresu po korektach	976 782	1 281 230	1 281 230
a) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	44 000	118 366	40 281
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	157 193	528 649	212 886
- zmiany wyceny nieruchomości	161 958	506 930	205 093
- aktywo z tytułu leasingu (MSSF 16)	4 677	-	-
	367 828	1 153 945	458 260
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(187 193)	(993 606)	(142 632)
- sprzedaży	-	(120 222)	(120 222)
- przeniesienia do zapasów	(39 164)	(34 536)	(1 074)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(346 384)	(346 384)
	(226 357)	(1 494 748)	(610 312)
Stan nieruchomości w budowie na koniec okresu	1 118 253	940 427	1 129 178

W pierwszym półroczu 2019 r. Grupa zakupiła nieruchomość we Wrocławiu o wartości 44 000 tys. zł, która została przeznaczona pod budowę projektu biurowo-handlowego.

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

W związku ze spełnieniem warunków umożliwiających dokonanie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie, Grupa rozpoznała wynik z pierwszej aktualizacji wartości biurowca Face 2 Face Business Campus II w Katowicach, w kwocie 4 908 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2019 r. Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej biurowców Biura przy Willi i Biura przy Warzelni w Warszawie (Browary Warszawskie K i GH) w wysokości 81 066 tys. zł, Face 2 Face Business Campus I i II w Katowicach (17 934 tys. zł) oraz Moje Miejsce I w Warszawie (19 651 tys. zł). Łączna wysokość rozpoznanego przychodu z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 118 651 tys. zł netto, tzn. po uwzględnieniu rezerwy z tytułu zobowiązania do zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) i udziału zysku (profit share).

Jednocześnie, w związku z oddaniem do użytkowania nieruchomości biurowej Moje Miejsce I w Warszawie, Grupa przeniosła wartość tej nieruchomości w kwocie 187 193 tys. zł z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2019 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 1 118 253 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składają się przede wszystkim: biurowce Face 2 Face I i II w Katowicach oraz biurowce Biura przy Willi i Biura przy Warzelni wchodzące w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Jednocześnie stan na koniec okresu zwiększył się w związku z ujęciem aktywa z tytułu leasingu (wdrożeniem MSSF 16) w kwocie 41 032 tys. zł. Szczegółowe informacje na temat wpływu wdrożenia MSSF 16 zostały ujęte w części drugiej pkt. 06 „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości”.

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

ZMIANA STANU AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Stan na początek okresu	13 500	119 985	119 985
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	5 518	-	-
Stan na początek okresu po korektach	19 018	119 985	119 985
a) zwiększenia (z tytułu)			
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	346 384	346 384
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	163 713	-	-
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	8 838	-	-
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	-	11 713	107
	172 551	358 097	346 491
a) zmniejszenia (z tytułu)			
- przeniesienia z zapasów	-	(13 404)	-
- zmiany wyceny nieruchomości	-	(12 116)	(12 113)
- sprzedaży	-	(438 641)	(58 527)
- zmiany różnic kursowych	-	(421)	(421)
	-	(464 582)	(71 061)
Stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży na koniec okresu	191 569	13 500	395 415

W pierwszym półroczu 2019 r., ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zwiększyła stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży przenosząc z pozycji „nieruchomości inwestycyjne” biurowiec O3 Business Campus III w Krakowie, którego wartość wynosi 172 551 tys. zł, w tym aktywo z tytułu leasingu MSSF 16 w kwocie 8 838 tys. zł.

Na 30 czerwca 2019 r. w pozycji „aktywa przeznaczane do sprzedaży” Grupa ujęła nieruchomości gruntowe w Koszalinie

o wartości 13 500 tys. zł, nieruchomość inwestycyjną O3 Business Campus III w Krakowie o wartości 163 713 tys. zł oraz aktywo z tytułu leasingu w kwocie 14 356 tys. zł. Szczegółowy wpływ wdrożenia MSSF 16 został opisany w części drugiej pkt. 06 „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości”.

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

ZAPASY [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Półprodukty i produkty w toku, w tym:	1 178 862	747 549	688 161
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu	67 437	-	-
Produkty gotowe	28 045	18 457	50 536
Towary	1 383	5 830	4 644
Zapasy razem	1 208 290	771 836	743 341

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

Pozycja „półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Dodatkowo pozycja ta zwiększyła się o aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu na skutek wdrożenia MSSF 16.

Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy wyceniane są według kosztu wytworzenia lub zakupu, jednak nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest 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”.

Znaczący przyrost zapasów w pierwszym półroczu 2019 r. jest efektem m.in. ujawnienia aktywa z tytułu leasingu (MSSF 16), przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz poniesionych nakładów i zakupów nieruchomości.

W pozycji „przychody przyszłych okresów” Grupa prezentuje otrzymane od klientów wpłaty na mieszkania w trakcie realizacji, które zostały odblokowane z rachunków powierniczych. Na 30 czerwca 2019 r. kwota tych odblokowanych wpłat wyniosła 621 284 tys. zł, z czego długoterminowe - 114 489 tys. zł. Na 30 czerwca 2018 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 196 047 tys. zł, z czego długoterminowe - 11 901 tys. zł.

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	1.01.2019- 30.06.2019	1.01.2018- 31.12.2018	1.01.2018- 30.06.2018
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(89 108)	(539 378)	(155 400)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	-	(4 068)	-
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	1 945	10 843	2 990

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

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

Odwrócenie odpisów aktualizujących za okres do 30 czerwca 2019 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu (Grota-Ro-weckiego 111), w Łodzi (Nowa Dzielnica) oraz Poznaniu (Naramowice).

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 30 czerwca 2019 r. wyniosła 1 945 tys. zł (na 30 czerwca 2018 r. - 2 990 tys. zł).

ZMIANA STANU REZERW WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
a) stan na początek okresu			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	4 441	6	6
- rezerwa na przewidywane kary i straty	15 967	36 920	36 920
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	-	2 066	2 066
- rezerwa na sprawy sądowe	6 126	-	-
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	8 753	4 695	4 695
- rezerwa na zobowiązania master lease	119 913	127 080	127 080
- rezerwa na zobowiązania profit share	97 443	49 187	49 187
- rezerwa na na prace fit-out	7 610	5 743	5 743
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	1 294	1 294	1 294
	261 547	226 991	226 991
b) zwiększenia (z tytułu)			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	451	4 382	-
- rezerwa na przewidywane kary i straty	217	10 595	9 941
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	-	200	-
- rezerwa na sprawy sądowe	369	6 126	4 876
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	4 297	10 192	5 266
- rezerwa na zobowiązania master lease	54 122	89 237	11 528
- rezerwa na zobowiązania profit share	30 535	49 839	33 780
- rezerwa na na prace fit-out	5 019	8 414	-
	95 010	178 985	65 391
c) wykorzystanie i rozwiązanie (z tytułu)			
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(100)	(6)	(6)
- poniesionych kar i strat	(8 093)	(31 548)	(13 197)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	-	(2 207)	(2 066)
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	(9 216)	(6 134)	(3 208)
- rezerwa na zobowiązania master lease	(26 974)	(96 404)	(46 591)
- rezerwa na zobowiązania profit share	(29 189)	(1 583)	-
- rezerwa na na prace fit-out	(3 375)	(6 547)	-
	(76 947)	(144 429)	(65 068)
d) stan na koniec okresu			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	4 792	4 441	-
- rezerwa na przewidywane kary i straty	8 091	15 967	33 664
- rezerwa na sprawy sądowe	6 495	6 126	4 876
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	3 834	8 753	6 753
- rezerwa na zobowiązania master lease	147 061	119 913	92 017
- rezerwa na zobowiązania profit share	98 789	97 443	82 967
- rezerwa na na prace fit-out	9 255	7 610	5 743
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	1 294	1 294	1 294

ZMIANA STANU REZERW WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
	279 611	261 547	227 314
w tym:			
Rezerwy długoterminowe	150 540	125 559	63 818
Rezerwy krótkoterminowe	129 071	135 988	163 496

W okresie sprawozdawczym wykorzystano następujące rezerwy na zobowiązania inwestycyjne:

- związane ze sprzedanymi w 2016 r. biurami Q22 w Warszawie, Symetris Business Park I w Łodzi, O3 Business Campus I w Krakowie i Tryton Business House w Gdańsku, w kwocie 6 024 tys. zł,
- związane ze sprzedanymi w 2017 r. biurami A4 Business Park III w Katowicach, O3 Business Campus II w Krakowie i Nobilis Business House we Wrocławiu, w kwocie 7 421 tys. zł,
- związane ze sprzedanym w 2018 r. biurowcem Saggiarius Business House we Wrocławiu w kwocie 2 006 tys. zł,
- związane z biurami O3 Business Campus III w Krakowie oraz Moje Miejsce I w Warszawie, w kwocie 9 943 tys. zł.

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 są trudne do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w terminie do 12 miesięcy od daty bilansowej. Rezerwa na kary obejmuje wartość kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

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

Rezerwa na zobowiązania związane z projektami dotyczy między innymi rezerwy na pośrednictwo w najmie i innych rezerw związanych z projektami.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZADŁUŻENIA [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kredyty i pożyczki	338 828	270 858	258 233
Dłużne papiery wartościowe	1 146 523	1 158 669	1 107 312
Odsetki od kredytów i pożyczek	1 067	895	969
Zobowiązania z tytułu wierzytelności razem	1 486 418	1 430 422	1 366 514
- z czego część długoterminowa	1 427 443	1 149 693	1 035 428
- z czego część krótkoterminowa	58 975	280 729	331 086

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.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	42 080	105 827
Usługi realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych	33 870	63 266
Usługi realizacji i wynajmu powierzchni w centrach handlowo - rozrywkowych	36 398	7 175
Pozostała sprzedaż	18 453	14 496
Przychody ze sprzedaży razem	130 801	190 764

ZYSK NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	356 309	82 396
Koszty sprzedaży nieruchomości (noty 3, 4, 5)	(346 219)	(54 241)
Aktualizacja wartości nieruchomości (noty 3, 4, 5), w tym:	158 660	192 980
- aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	(277)	-
Koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(38 651)	(1 412)
Koszty podziału zysku (profit share)	705	(33 780)
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	130 804	185 943

W pierwszym półroczu 2019 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną Biura przy Bramie zlokalizowaną w Warszawie.

Pozycja aktualizacji wartości nieruchomości uwzględnia koszty związane z wakacjami czynszowymi oraz zobowiązania do podziału zysku (profit share) głównie w projektach biurowych Face 2 Face Business Campus (etap I i II), Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie K, GH).

PRZYCHODY FINANSOWE [TYS. PLN]

	01.01.2019 - 30.06.2019	1.01.2018 - 30.06.2018
Przychody z tytułu aktualizacji aktywów finansowych	3 176	3 192
Otrzymane dywidendy	-	12 197
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5 124	3 636
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	615	6 724
Zysk ze zbycia inwestycji	7 210	54
Pozostałe przychody finansowe	8	1
Przychody finansowe razem	16 133	25 804

W pozycji „zysk ze zbycia inwestycji” w I półroczu 2019 r. Grupa wykazuje wynik na likwidacji spółki Echo Prime Assets BV.

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa odnotowała zysk z tytułu otrzymanej dywidendy, związany z posiadanym pakietem akcji EPP N.V. w kwocie 12 197 tys. zł.

Pozycja „przychodów z tytułu pozostałych odsetek” w pierwszym półroczu 2018 r. obejmuje m. in. należne odsetki od The Big Five International Limited i Echo Partners B.V. z tytułu odroczonej płatności dotyczącej sprzedaży akcji EPP N.V., w kwocie 6 507 tys. zł.

KOSZTY FINANSOWE [TYS. PLN]

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Koszty z tytułu odsetek	(26 739)	(31 340)
Prowizje finansowe	(2 666)	(3 277)
Strata ze zbycia inwestycji	(162)	(542)
Koszty z tytułu aktualizacji aktywów finansowych	(1 597)	(44)
Koszty z tytułu leasingu - MSSF 16	(3 087)	(17)
Koszty finansowe razem	(34 251)	(35 220)

**PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW
[TYS. PLN]**

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Mieszkania	42 080	105 827
Biura	33 870	63 266
Centra handlowe	36 398	7 175
Pozostałe	18 453	14 496
Razem	130 801	190 764

**PRZYPISANIE KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY
DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]**

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Mieszkania	(35 154)	(72 985)
Biura	(23 648)	(68 742)
Centra handlowe	(20 084)	(4 073)
Pozostałe	(14 353)	(9 446)
Razem	(93 239)	(155 246)

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

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Mieszkania	6 926	32 842
Biura	10 222	(5 476)
Centra handlowe	16 314	3 102
Pozostałe	4 100	5 050
Razem	37 562	35 518

**ROSEHILL INVESTMENTS SP. Z O.O.,
BEREA SP. Z O.O.(GALERIA MŁOCINY)**

31 maja 2017 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP (wówczas Echo Polska Properties) zawarły umowę kupna nieruchomości w Warszawie, przy ul. Zgrupowania AK „Kampinos”. Zawartą transakcją jednostki nabyły udziały w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o., która poprzez posiadane 100% udziałów w spółce Berea Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości Galeria Młociny. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 104,5 mln EUR. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2019 r. Grupa Echo Investment posiadała 30% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70% było w posiadaniu Grupy EPP. 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. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2019 r. wyniosła 102 741 tys.

zł. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Spółka w I półroczu 2019 r. dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce wspólnie kontrolowanej Rosehill Investments Sp. z o.o. (projekt Młociny). W I półroczu 2019 r., w związku z otwarciem galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki wspólnie kontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący w wysokości 11 617 tys. zł., który został rozpoznany w skonsolidowanym rachunku zysków i start pomniejszając pozycję „udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności”.

**DANE FINANSOWE WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA - GALERIA MŁOCINY
WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]**

	30.06.2019
Aktywa obrotowe	57 155
Aktywa trwałe - nieruchomość inwestycyjna	1 668 381
Pozostałe aktywa trwałe	11 772
Aktywa razem	1 737 308
Zobowiązania długoterminowe	1 384 760
Zobowiązania krótkoterminowe	86 750
Zobowiązania razem	1 471 510
Kapitał własny	265 798
Udział % Echo Investment S.A.	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	-477
Udział Echo Investment S.A.	79 263

**DANE FINANSOWE WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA - GALERIA MŁOCINY
WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[TYS. PLN]**

01.01.2019 - 30.06.2019

Przychody operacyjne	16 723
Koszty operacyjne	(11 255)
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości	47 105
Koszty ogólnego zarządu	(1 572)
Koszty sprzedaży	(5 461)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 902)
Przychody finansowe	17 052
Koszty finansowe	(2 163)
Zysk brutto	58 527
Podatek dochodowy	(20 017)
Zysk netto	38 510
Dochody całkowite razem	38 510
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	11 553

**PROJEKT ECHO - 138 SP. Z O.O. SP.K.
(TOWAROWA 22)**

15 września 2016 r. Grupa Echo Investment wraz z grupą EPP zawarły warunkową umowę kupna nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. 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 wyniósł 41,58 mln EUR. Na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2019 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. Po spełnieniu się wszystkich warunków podwyższających cenę, udział Echo Investment w transakcji i planowanym przedsięwzięciu wyniesie docelowo 30%, pozostałe 70% przypadnie Grupie EPP. Na dzień bilansowy 30 czerwca 2019 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 30 czerwca 2019 r. wyniosła 149 426 tys. zł. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

DANE FINANSOWE WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA - TOWAROWA 22
WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

30.06.2019

Aktywa obrotowe	6 102
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	342 270
Aktywa trwałe - pozostałe	341
Aktywa razem	348 713
Zobowiązania długoterminowe	805
Zobowiązania krótkoterminowe	19 695
Zobowiązania razem	20 500
Kapitał własny	328 213
Udział % Grupy Echo Investment	46,26%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	(2 416)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	149 426

DANE FINANSOWE WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA - TOWAROWA 22
WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[TYS. PLN]

01.01.2019 - 30.06.2019

Przychody operacyjne	6 033
Koszty operacyjne	(7 694)
Koszty sprzedaży projektów	-
Koszty ogólnego zarządu	(114)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(173)
Koszty finansowe	(321)
Zysk brutto	(2 269)
Podatek dochodowy	341
Zysk netto	(1 928)
Dochody całkowite razem	(1 928)
Udział % Grupy Echo Investment	46,26%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(892)

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 mieszkań na wynajem w Polsce. W ramach przedsięwzięcia powstaną budynki z mieszkaniami na wynajem – początkowo w czterech lokalizacjach w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu. Pierwsi najemcy będą mogli się wprowadzić w czwartym kwartale 2019 r. Na podstawie umowy Echo Investment S.A. zapewni planowanie, projektowanie oraz usługi realizacji inwestycji, podczas gdy R4R Poland Sp. z o.o. będzie samodzielnie odpowiedzialne za zarządzanie operacyjne platformą. 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. W projektach powstanie ok. 1 200 mieszkań, które zgodnie z założeniami przedsięwzięcia zostaną przeznaczone na wynajem. Projekty będące przedmiotem umów to:

- Browary Warszawskie, realizowane na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 58,
- Rychtańska, realizowana na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Rychtańskiej,
- Kępa Mieszczkańska, realizowana na nieruchomości położonej we Wrocławiu na wyspie Kępa Mieszkańska,

- Wodna, realizowana na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wodnej 23.

14 września 2018 r. Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, dokonała zasilenia kapitałowego spółki R4R Poland Sp. z o.o. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym o wartości 41 354 269 zł. Ponadto, w I półroczu 2019 r. Echo Investment S.A. udzieliło pożyczki do spółki R4R Poland Sp. z o.o. na kwotę 17 745 tys. zł

W I półroczu 2019 r. zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji projektów zlokalizowanych m. in. w Warszawie (ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska), Gdańsku (ul. Kołobrzaska), Krakowie (ul. 3 Maja) i Poznaniu (ul. Szczepanowskię).

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

Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2019 r. wyniosła 3 514 tys. zł.

DANE FINANSOWE WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA - PLATFORMA RESI4RENT WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	30.06.2019
Aktywa obrotowe	29 575
Aktywa trwałe - nieruchomość inwestycyjna	47 517
Aktywa trwałe - zaliczki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	173 132
Aktywa trwałe - pozostałe	2 519
Aktywa razem	252 743
Zobowiązania długoterminowe	234 058
Zobowiązania krótkoterminowe	5 728
Zobowiązania razem	239 786
Kapitał własny	12 957
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	(374)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	3 514

**DANE FINANSOWE WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA - PLATFORMA RESI4RENT
WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]**

01.01.2019 - 30.06.2019

Koszty administracyjne związane z projektami	(19)
Koszty ogólnego zarządu	(3 376)
Koszty sprzedaży	(408)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(372)
Koszty finansowe	(4)
Zysk brutto	(4 179)
Podatek dochodowy	698
Zysk netto	(3 481)
<hr/>	
Dochody całkowite razem	(3 481)
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(1 044)

Biura przy Bramie w Warszawie

Spółka zależna Echo Investment S.A., tj. Dellia Investments – Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Kielcach 28 marca 2019 r., działająca jako sprzedający, oraz spółka prawa luksemburskiego LUX Europa III S.a r.l., podmiot zarządzany przez GLL Real Estate Partners jako kupujący, zawarli ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości biurowej Biura przy Bramie znajdującej się w Warszawie przy ul. Grzybowskiej i Wroniej.

Ostateczna cena sprzedaży biurowca wyniesie 76,8 mln EUR, po spełnieniu określonych warunków. Zgodnie z umową, cena sprzedaży jest płatna w dwóch transzach. Pierwsza rata w wysokości 38,6 mln EUR netto została zapłacona

niezwłocznie po zawarciu umowy, natomiast pozostała część ceny - po spełnieniu się warunków ustalonych przez strony - 3 lipca 2019 r. Wraz z pierwszą transzą, kupujący zapłacił kwotę podatku VAT od całej ceny sprzedaży. Łącznie z umową sprzedaży, strony zawarły umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowej, zgodnie z którą kupujący ma zrekompensowany uszczerbek na przychodach operacyjnych, wynikający z zachęt dla najemców.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 13 785 tys. zł.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW [TYS. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy, do ujęcia w przyszłości	Otrzymane zaliczki/Przychody przyszłych okresów (długoterminowe)*	Otrzymane zaliczki/Przychody przyszłych okresów (krótkoterminowe)*	Kaucje na mieszkania (długoterminowe i krótkoterminowe)/pozostałe zobowiązania**
Dom pod Wilgą III, Kraków	projekt zakończony	41 908	18 430	-	13 820	-
Rydla 32, Kraków	III kw. 2019	48 514	48 514	-	33 459	819
Apartamenty GO, Kraków	projekt zakończony	61 188	-	-	773	53
Osiedle Jarzębinowe IV, Łódź	projekt zakończony	22 098	460	-	408	-
Osiedle Jarzębinowe V, Łódź	III kw. 2019	43 056	43 056	-	24 617	3 658
Osiedle Jarzębinowe VI, Łódź	I kw. 2020	19 982	19 982	-	2 300	112
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	29 663	29 663	-	12 916	1 759
Fuzja I, Łódź	IV kw. 2020	103 980	103 980	-	866	530
Osiedle Jaśminowe III, Poznań	projekt zakończony	19 736	-	-	1	-
Osiedle Jaśminowe IV, Poznań	I kw. 2020	32 370	32 370	-	8 059	2 089
Osiedle Perspektywa I, Poznań	projekt zakończony	44 691	-	-	151	-
Osiedle Perspektywa II, Poznań	III kw. 2019	24 765	24 765	-	21 458	-
Osiedle Perspektywa III, Poznań	IV kw. 2019	30 930	30 930	-	17 845	6 445
Nasze Jeżyce I, Poznań	I kw. 2021	57 657	57 657	-	4 646	5
Apartamenty Esencja, Poznań	IV kw. 2020	114 824	114 824	-	2 539	3 647
Widoki Mokotów, Warszawa	I kw. 2020	69 175	69 175	-	13 631	8 360
Browary Warszawskie A, Warszawa	projekt zakończony	55 360	1 504	-	1 565	1
Browary Warszawskie B, Warszawa	III kw. 2019	125 041	125 041	-	85 233	14 289
Browary Warszawskie C, Warszawa	III kw. 2019	91 781	91 781	-	63 883	9 906
Browary Warszawskie E, Warszawa	IV kw. 2020	113 418	113 418	4 508	-	293
Osiedle Reset I, Warszawa	IV kw. 2019	66 239	66 239	-	35 339	386
Osiedle Reset II, Warszawa	IV kw. 2020	117 821	117 821	-	10 293	1 664
Moje Miejsce, Warszawa	III kw. 2020	131 171	131 171	9 772	-	198
Grota-Roweckiego III etap III, Wrocław	IV kw. 2019	16 131	16 131	-	5 697	231
Ogrody Graua, Wrocław	II kw. 2020	44 171	44 171	-	2 710	1 329
Zebra, Wrocław	II kw. 2019	75 566	75 566	-	62 296	6 767
Kępa Mieszczkańska (Resi4Rent), Wrocław	I kw. 2020	65 584	65 584	29 929	-	-
Browary Warszawskie (Resi4Rent), Warszawa	III kw. 2020	160 208	160 208	70 281	-	-
Rychtalska (Resi4Rent), Wrocław	II kw. 2019	67 086	67 086	-	40 434	-
Wodna (Resi4Rent), Łódź	III kw. 2019	45 791	45 791	-	27 533	-
Pozostałe		-	-	-	14 322	229
Razem		1 939 907	1 715 320	114 490	506 794	62 770

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych

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

ZOBOWIĄZANIA - ZMIANA W ZWIĄZKU Z WPROWADZENIEM MSSF 16 [TYS. PLN]

	1.01.2019	Nowe nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Zakończenie projektu/ sprzedaż	30.06.2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	69 573	2 109	2 239	(4 088)	(6 060)	63 773
Pozostałe zobowiązanie leasingowe	135 332	3 912	3 027	(10 865)	(3 510)	127 896
Razem zobowiązanie leasingowe	204 905	6 021	5 266	(14 954)	(9 570)	191 669

INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY ECHO INVESTMENT

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za I półrocze 2019 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r., zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej. Zasady rachunkowości dotyczą również jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego.

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy prezentowane są skonsolidowane dane finansowe na 30 czerwca 2019 r. oraz dane porównawcze na 31 grudnia 2018 r. i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. W odniesieniu do rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z całkowitych dochodów, prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. oraz skonsolidowane dane finansowe za okres 3 miesięcy drugiego kwartału tj. od 1 kwietnia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. i dane porównawcze za okres od 1 kwietnia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. W odniesieniu do zestawienia zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w UE.

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

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2019 r. Wpływ zastosowania tych zmian na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym został opisany w części drugiej pkt. 06 „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości”.

Rachunek zysków i strat oraz noty do rachunku zysków i strat obejmujące dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r., nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości gruntu. Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje z przeznaczeniem na wynajem, będące w trakcie realizacji. Grupa zalicza nieruchomości inwestycyjne w budowie do nieruchomości inwestycyjnych w momencie gdy są dostępne do użytkowania. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danej nieruchomości inwestycyjnej lub ujmuje, jako odrębną nieruchomość inwestycyjną (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie obrotowym, w którym je poniesiono. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), aktywowane koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji bezpośrednio związane z inwestycją.

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godzi-

wej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w jakim powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

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

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętными i niepowiązаныmi stronami. Wartości godziwe nieruchomości są ustalane przez wewnętrzny Dział Analiz w porozumieniu z Zarządem, na podstawie danych z aktywnego rynku, ofert, umów przedwstępnych oraz wiedzy i doświadczenia lub w oparciu o zewnętrzne wyceny przygotowywane przez rzeczoznawców. Co do zasady wyceny nieruchomości biurowych, w których Grupa prowadzi aktywny proces przygotowywania nieruchomości na sprzedaż przygotowywane są wewnętrznie przez Grupę, w oparciu o dostępne dane rynkowe, w szczególności poziom stopy dyskonta (yield) dyskutowany z potencjalnymi nabywcami oraz w oparciu o poziomy czynszów i innych warunków najmu wynikające z podpisywanych bądź negocjowanych umów najmu. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych prze-

plywów netto (DCF). W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena jest pomniejszana o zdyskontowane nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem marży dewelopera (tzw. development profit). W momencie wyceny nieruchomości do wartości godziwej Grupa rozpoznaje jednocześnie powiązane z nieruchomością rezerwy z tytułu zabezpieczenia okresów beczynszowych, których Grupa udzieliła bądź oczekuje udzielić i/lub z tytułu podziału zysku (profit share), w przypadku gdy porozumienia umowne zakładają udział w zysku na sprzedaży nieruchomości innych stron. Rezerwy z tytułu zabezpieczenia okresów beczynszowych obejmują wszystkie spodziewane przyszłe płatności związane z pozyskaniem najemców, które Grupa spodziewa się ekonomicznie ponieść tj. przede wszystkim koszty okresów beczynszowych (okresów o obniżonym poziomie czynszu), koszty prac aranżacyjnych do zrealizowania (fit-out), koszty innych zachęt leasingowych dla najemców oraz koszty pośredników. Rozpoznane rezerwy dla projektów wycenianych do wartości godziwej korygują wynik rozpoznany na wycenie nieruchomości inwestycyjnych prezentowany w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości, a dla projektów sprzedanych w pozycji zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości. Wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

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

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

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

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, klasyfikuje się na produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż (usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Wyroby gotowe obejmują głównie 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, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość 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 zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

Wartość zapasów zwiększa się także o premie/prowizje handlowców za sprzedaż lokali, które zgodnie z MSSF 15, Grupa uznaje za dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy. Grupa rozlicza skapitalizowanie premie/prowizje w momencie rozpoznania przychodu ze sprzedaży (patrz sekcja Metody ustalania wyniku finansowego) proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt. Grupa nie kapitalizuje premii/prowizji handlowców po zakończeniu budowy projektu mieszkaniowego w oparciu o uproszczenie przewidziane w MSSF 15, pkt. 94, i ujmuje te koszty w momencie ich poniesienia.

Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalony jest metodą kalkulacyjną.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Kwota przychodów odpowiada wartości wynagrodzenia ustalonego w umowach z klientami z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Zgodnie z MSSF 15, Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Po spełnieniu (lub w trakcie spełnienia) zobowiązania do wykonania świadczenia jednostka ujmuje jako przychód kwotę równą cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia. W celu ustalenia ceny transakcyjnej jednostka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wyna-

grodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat (do 500 zł), większych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług (prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług) Grupa ujmuje w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

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

KOSZTY ADMINISTRACYJNE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW

Koszty administracyjne związane z projektami obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą: podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której nie można ich przypisać do konkretnego projektu bądź dotyczą one projektów, których realizacja została zakończona oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem projektów deweloperskich. Koszty wynagro-

dzeń pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której można je przypisać do konkretnego projektu w trakcie realizacji są kapitalizowane w wartość projektu. Alokacja kosztów odbywa się na podstawie godzin pracy zaraportowanych przez pracowników.

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

Grupa kapitałowa Echo Investment

2.1 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 30 czerwca 2019 r. wchodziło 131 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 18 spółek współzależnych, ujmowanych metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	53 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
2	Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. SKA	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. SKA	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%	City Space Management Sp. z o.o.
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. SKA	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.
18	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
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. SKA	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	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
37	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
38	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
41	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
43	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	60 FIZ Forum
49	Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
51	Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
52	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
53	PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
54	Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
56	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
57	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

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

JEDNOSTKI ZALEŻNE

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

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

JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział	Przedsięwzięcie
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.	Galeria Młociny
2	Berea Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Galeria Młociny
3	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.K.	Warszawa	45,26%	Strood Sp. z o.o.	Towarowa 22
4	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.	Towarowa 22
5	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.	Resi4Rent
6	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
7	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
8	R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
9	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
10	R4R Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
11	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
12	R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
13	R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
14	R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
15	R4R RE Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
16	R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
17	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
18	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent

2.2 Zmiany w składzie grupy kapitałowej w pierwszej połowie 2019 r.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	RPGZ IX Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie	Umowa zakupu udziałów	24.04.2019	5 000 PLN

ZMNIĘSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	Echo Prime Assets BV z siedzibą w Amsterdamie	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	24.06.2019	24 141 141 EUR

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp. Spółka	Działanie	Data
1 Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	01.02.2019
2 Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na Perth Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	01.03.2019
3 Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na Echo - Arena Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach	01.03.2019
4 City Space – GP Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	20.03.2019
5 City Space Management Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	26.03.2019
6 Projekt 145 – 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	30.04.2019
7 Projekt 146 – 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	30.04.2019
8 Cornwall Investments 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	30.04.2019
9 Projekt 145 – 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	30.04.2019
10 Projekt 146 – 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	30.04.2019
11 Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp.K.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Cornwall Investments Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
12 Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na Stranraer Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	31.05.2019
13 Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na Dagnall Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	25.06.2019
14 Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Umowa sprzedaży akcji w spółce przez Echo Investment S.A. do Potton Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	25.06.2019

Szacunki Zarządów spółek z Grupy Echo Investment

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, Grupa najczęściej w wartości godziwej wycenia nieruchomości w trakcie budo-

wy i/ lub trakcie komercjalizacji. Wycena nieruchomości oparta jest na metodzie dochodowej techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w której uwzględnia się przyszłe wpływy z najmu (w tym gwarancje płatności czynszu), sprzedaży nieruchomości oraz nakłady pozostałe do poniesienia. Stopy kapitalizacji (yield) do ustalenia wartości rezydualnych ujętych w przepływach pieniężnych wynikają z szacunków Zarządu opartych na przedwstępnych umowach sprzedaży nieruchomości, listach intencyjnych, wycenach zewnętrznych rzeczoznawców lub na znajomości rynku. Użyte stopy uwzględniają również ryzyko, a poziom ryzyka jest indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu.

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

Według wycen sporządzonych przez Grupę, wartość nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2019 r. wyniosła 832 784 tys. zł i składała się z budynku centrum handlowego Libero w Katowicach, wycenianego w wartości godziwej (604 506 tys. zł) budynku biurowego Moje Miejsce I w Warszawie (187 193 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (41 085 tys. zł).

Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynków wycenianych metodą dochodową na 30 czerwca 2019 r., wyniosła od 6,50% do 6,75%.

Na 31 grudnia 2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych 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 wycenianych metodą dochodową na 31 grudnia 2018 r., wyniosła 5,25% do 7,15%, natomiast dla budynku z segmentu centrów handlowych - 6,50%.

Na 30 czerwca 2018 r., wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 148 749 tys. zł i składała się z budynku biurowego wycenianego w wartości godziwej (142 632 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (6 117 tys. zł). Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynku biurowego wycenianego metodą dochodową na 30 czerwca 2018 r., wyniosła 5,75% do 7,50%.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2019 r. wyniosła 1 118 253 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych wg wartości godziwej (639 339 tys. zł) oraz nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (478 914 tys. zł).

Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości nieruchomości biurowych wycenianych metodą dochodową wyniosły od 5,17% do 7,25%. Spółki z Grupy kalkulując wycenę wartości godziwych nie-

ruchomości 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 2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie 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 5,50% do 7,25%.

Na 30 czerwca 2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 1 129 178 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych wg wartości godziwej (587 895 tys. zł) oraz nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (541 283 tys. zł). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości nieruchomości wycenianych metodą dochodową wyniosły: dla nieruchomości biurowych od 5,75% do 7,5%, natomiast dla budynków z segmentu centrów handlowych - 6,5%.

W pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” Grupa prezentuje nieruchomości, co do których podjęto decyzję o sprzedaży w ciągu 12 miesięcy. Pozycja ta obejmuje zarówno zrealizowane projekty, jak również projekty w trakcie realizacji oraz grunty inwestycyjne. Na 30 czerwca 2019 r., wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 191 569 tys. zł i składała się z gruntu inwestycyjnego (19 017 tys. zł) oraz budynku biurowego (172 551 tys. zł) wycenianych w wartości godziwej. Na 31 grudnia 2018 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 13 500 tys. zł i składała się z gruntu inwestycyjnego. Na 30 czerwca 2018 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 395 415 tys. zł i składała się z budynków biurowych (346 384 tys. zł) wycenianych w wartości godziwej oraz gruntów inwestycyjnych (49 031 tys. zł).

ZABEZPIECZENIE PRZYCHODÓW DLA OKRESÓW BEZCZYNszOWYCH (MASTER LEASE)

Przy sprzedaży projektów inwestycyjnych zdarza się, że budynki w momencie sprzedaży nie są w całości skomercjalizowane. Cenę kalkuluje się w oparciu o przewidy-

wane 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 wakacji: 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 wakacje, 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 zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease) tworzona jest wraz z pierwszą wyceną projektu w wartości godziwej.

Na 30 czerwca 2019 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 147 061 tys. zł.

Na 31 grudnia 2018 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 119 913 tys. zł.

Na 30 czerwca 2018 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 92 017 tys. zł.

UDZIAŁ W ZYSKU ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI (PROFIT SHARE)

Udział w zysku ze sprzedaży nieruchomości (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 (kalkulowanym jako cena sprzedaży pomniejszona o koszty). Rezerwa na udział w zysku szacowana jest dla projektów wycenianych metodą dochodową, w proporcji do uwalnianego wyniku na nieruchomości. Stąd też pierwsza rezerwa na udział w zysku tworzona jest wraz z pierwszą wyceną projektu w wartości godziwej.

Na 30 czerwca 2019 r., wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 98 789 tys. zł.

Na 31 grudnia 2018 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 97 443 tys. zł.

Na 30 czerwca 2018 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 82 967 tys. zł.

ZAPASY

Przy szacowaniu kwoty odpisu zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania 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 przypad-

ku 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 zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 6.

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej na poziomie 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 30 czerwca 2019 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów.

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.

LEASING

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Grupie dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Grupie przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Grupa musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Grupa dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu - jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę charakterystyczną dla danego składnika aktywów, którego dotyczy leasing.

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

Od 1 stycznia 2019 r. obowiązujące stały się następujące standardy i zmiany standardów:

KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”

Interpretacja wyjaśnia sposoby ujmowania i wyceny podatku dochodowego zgodnie z MSR 12, jeżeli istnieje niepewność związana z jego ujęciem. Nie dotyczy ona podatków ani opłat nieobjętych zakresem MSR 12, ani też nie obejmuje wymogów dotyczących odsetek i kar związanych z niepewnym ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy w szczególności:

- odrębnego uwzględniania przez jednostkę przypadków niepewnego traktowania podatkowego;
- założeń czynionych przez jednostkę co do kontroli ujęcia podatku przez organy podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka ustala dochód podlegający opodatkowaniu (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka uwzględnia zmiany faktów i okoliczności.

Jednostka musi ustalić, czy rozpatruje każde niepewne ujęcie podatkowe osobno, czy też łącznie z jednym lub większą liczbą innych niepewnych ujęć. Należy postępować zgodnie z podejściem, które lepiej przewiduje rozwiązanie niepewności.

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

Zmiany do MSSF 9 „Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą”

Zgodnie z MSSF 9, instrument dłużny może być wyceniony według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite

dochody, pod warunkiem, że umowne przepływy pieniężne to wyłącznie spłaty kapitału i odsetki od niespłaconej kwoty głównej (kryterium SPPI), a instrument jest utrzymywany w ramach odpowiedniego modelu biznesowego dla tej klasyfikacji. Zmiany do MSSF 9 precyzują, że składnik aktywów finansowych spełnia kryterium SPPI bez względu na zdarzenie lub okoliczność, która powoduje przedterminowe rozwiązanie umowy i niezależnie od tego, która strona płaci lub otrzymuje uzasadnioną rekompensatę za wcześniejsze rozwiązanie umowy.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

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

Zmiany do MSR 19 precyzują, że w przypadku zmiany, ograniczenia lub rozliczenia programu w trakcie rocznego okresu sprawozdawczego, jednostka jest zobowiązana do ustalenia bieżącego kosztu usługi za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu, przy zastosowaniu założeń aktuarialnych wykorzystanych do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń, odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu oraz aktywa programu po tym zdarzeniu. Jednostka jest również zobowiązana do określenia odsetek netto za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu przy użyciu zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu i aktywa programu po tym zdarzeniu oraz stopę dyskontową zastosowaną do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

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

Zmiany precyzują, że jednostka stosuje MSSF 9 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, ale co do zasady stanowi część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu (udziały długoterminowe). Wyjaśnienie to jest istotne, ponieważ sugeruje, że oczekiwany model strat kredytowych w MSSF 9 ma zastosowanie do takich udziałów długoterminowych.

Zmiany precyzują również, że stosując MSSF 9 jednostka nie bierze pod uwagę strat jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ani żadnych strat z tytułu utraty wartości inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które wynikają ze stosowania MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017:

MSSF 3 „Połączenia jednostek”

Zmiany wyjaśniają, że gdy jednostka uzyskuje kontrolę nad jednostką, która jest wspólnym działaniem, stosuje wymogi dotyczące połączenia jednostek realizowanego etapami, w tym dokonując ponownej wyceny uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu według wartości godziwej. W ten sposób jednostka przejmująca dokonuje ponownej wyceny wszystkich uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Zmiany precyzują, że strona, która uczestniczy we wspólnym działaniu, lecz nie sprawuje nad nim wspólnej kontroli, może uzyskać wspólną kontrolę nad wspólnym działaniem, w którym działalność wspólnego działania stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją w MSSF 3. W takich przypadkach uprzednio posiadane udziały we wspólnym działaniu nie podlegają ponownej wycenie.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

MSR 12 „Podatek dochodowy”

Zmiany precyzują, że skutki podatkowe wynikające z wypłaty dywidend są bardziej bezpośrednio związane z przeszłymi transakcjami lub zdarzeniami,

które doprowadziły do uzyskania zysków podlegających podziałowi, niż z wypłatami na rzecz właścicieli. W związku z tym jednostka ujmuje skutki podatkowe wypłaty dywidend w wyniku finansowym, innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym w zależności od tego, gdzie jednostka ujęła te przeszłe transakcje lub zdarzenia.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

Zmiany precyzują, że jednostka traktuje wszelkie pożyczki pierwotnie zaciągnięte w celu wytworzenia dostosowywanego składnika aktywów jako część pożyczek ogólnych, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania tego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansów Spółki i Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Wprowadzone wszystkie wymienione zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Grupy. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 „Leasing”, który Grupa wdrożyła od 1 stycznia 2019 r., Zarząd Grupy uważa, że pozostałe zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zmiany do polityki rachunkowości Grupy wprowadzone wskutek wdrożenia MSSF 16

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

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

Grupa korzysta z następujących uproszczeń, polegających na nieujmowaniu zobowiązania z tytułu leasingu:

- leasingi krótkoterminowe - krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy;

- leasingi niskowartościowe - podstawą oceny „niskiej” wartości jest wartość nowego składnika aktywów. Zarząd Grupy podjął decyzję, że odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 15 tys. zł (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

W przypadku identyfikacji w umowie elementu leasingowego oraz elementu nie leasingowego, Grupa wybiera praktyczne rozwiązanie zgodnie z którym ujmuje każdy element leasingowy oraz jakiegokolwiek towarzyszące elementy nieleasingowe jako pojedynczy element leasingowy.

Dodatkowo, w przypadku portfela leasingów o podobnych cechach, Grupa stosuje standard do całego portfela, kiedy racjonalnie oczekuje, że wpływ jaki zastosowanie niniejszego standardu w stosunku do portfela będzie miało na sprawozdanie finansowe, nie będzie istotnie różnił się od wpływu zastosowania go do pojedynczych leasingów w ramach tego portfela.

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

Na moment pierwszego ujęcia, Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą pożyczkową charakterystyczną dla danego składnika aktywów. W skład płatności leasingowych wchodzi:

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

biorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

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

Po początkowym ujęciu Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

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

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja jest kalkulowana przy użyciu metody liniowej przez szacowany okres ekonomicznego użytkowania. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na Grupę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Grupa zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Grupa amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej. Dla aktywa z tytułu prawo do użytkowania dotyczącego prawa wieczystego użytkowania, które jest zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniane do wartości godziwej, wartość ta na każdy dzień bilansowy równa jest wartości zobowiązania z tytułu leasingu.

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, 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”

- (opublikowane 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 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;

Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych 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 wynikają z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty 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. Grupa jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów na sprawozdanie finansowe.

Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości

Zmiany zasad rachunkowości

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”) oraz zgodnie ze wszystkimi MSSF mającymi zastosowanie w Unii Europejskiej.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu (skonsolidowanego) sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2019 r.

Zastosowanie MSSF 16 Leasing po raz pierwszy

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 r. Standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy - w ogólności MSSF 16 zakłada ujęcie wszystkich umów leasingu w modelu podobnym do modelu ujęcia leasingu finansowego zgodnie z MSR 17. Nowy standard MSSF 16 Leasing zastępuje dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15 oraz SKI 27. Grupa zastosowała MSSF 16 retrospektywnie, z odniesieniem skumulowanego efektu pierwszego zastosowania niniejszego standardu, jako korektę bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na 1 stycznia 2019 r.

Zgodnie z MSSF 16, umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli

zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres czasu w zamian za wynagrodzenie.

Na dzień przejścia na MSSF 16, Grupa ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu. Spółka oddzielnie ujmuje koszt odsetek i amortyzację.

Stosując niniejszy standard retrospektywnie, Spółka skorzystała z poniższych zwolnień:

- Grupa nie stosuje niniejszego standardu do umów, które wcześniej nie zostały zidentyfikowane jako umowy zawierające leasing zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4;
- Grupa stosuje pojedynczą stopę dyskontową do portfela leasingów o podobnym charakterze;
- Umowy leasingu operacyjnego, z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na 1 stycznia 2019 r. potraktowane zostały jako leasing krótkoterminowy i tym samym ujęcie tych umów nie ulegnie zmianie;
- Umowy leasingu operacyjnego, w przypadku których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (np. wyposażenie biurowe) nie zostały przeliczone i ich ujęcie nie uległo zmianie;
- Spółka nie wydzieliła elementów leasingowych i nieleasingowych.

Na 1 stycznia 2019 r. Grupa, jako leasingobiorca, ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy, oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Grupy (leasingobiorcy).

Grupa, jako deweloper, prezentuje zobowiązania z tytułu leasingu:

- w części dotyczącej zapasów - zobowiązania krótkoterminowe,
- w części dotyczącej nieruchomości inwestycyjnych, powierzchni biurowych i samochodów - zobowiązania długoterminowe.

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

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

* Wartość godziwa aktywa z tytułu prawa do użytkowania, wynikającego z prawa wieczystego użytkowania gruntów, określana jest w wysokości zobowiązania leasingowego obliczonego na dany dzień bilansowy.

Zobowiązania z tytułu leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31-B.3.34 usuwa się z bilansu, gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę. Szczególnym przypadkiem jest prawo wieczystego użytkowania gruntów, w stosunku, do którego Grupa zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązania z tytułu leasingu gruntu jak i odpowiadające im aktywa z tytułu prawa do korzystania z gruntów w użytkowaniu wieczystym, pozostają ujęte w bilansie, pomimo że zgodnie z politykami opisanymi w sekcji „Metody ustalania wyniku finansowego”, przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości.

Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z ty-

tułu leasingu z zapasów na należności od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tytułu opłaty przekształceniowej danego gruntu. Do momentu przeniesienia (notarialnego) na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe, gdyż ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r. skutkowało rozpoznaniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysokości 177 495 tys. zł oraz zobowiązania leasingowego w kwocie 204 904 tys. zł, z którego 69 572 tys. zł dotyczy zapasów, 56 877 tys. zł nieruchomości inwestycyjnych, 71 883 tys. zł powierzchni biurowej, zaś 6 572 tys. zł samochodów.

Grupa rozpoznała aktywo na podatek odroczony w wysokości 27 980 tys. zł oraz rezerwę na podatek odroczony w wysokości 25 513 tys. zł. Po skompensovaniu Grupa wykazała w Sprawozdaniu Finansowym aktywo na podatek odroczony w wysokości 2 467 tys. zł. Wpływ zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy na wynik lat ubiegłych wyniósł 21 402 tys. zł

WPŁYW WDROŻENIA MSSF 16 NA 1 STYCZNIA 2019 R. [TYS. PLN]

Zatwierdzone spra-
wozdanie finansowe
31 grudnia 2018 r.

Korekty MSSF 16

1 stycznia 2019 r.

Aktywa			
Aktywa trwałe	2 355 163	104 871	2 465 552
Środki trwałe	8 938	14 651	23 589
Nieruchomości inwestycyjne	1 007 716	51 398	1 044 109
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	940 427	36 355	997 304
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 493	2 467	54 960
Aktywa obrotowe	1 609 977	69 573	1 679 550
Zapasy	771 836	69 573	841 409
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	13 500	5 518	19 018
Razem aktywa	3 978 640	179 962	4 158 602
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny	1 495 459	(21 402)	1 474 057
Zyski zatrzymane	45 543	(21 402)	24 141
Rezerwy	372 850	(3 540)	369 310
Rezerwy długoterminowe	125 559	(2 909)	122 650
Rezerwy krótkoterminowe	135 988	(631)	135 357
Zobowiązania długoterminowe	1 235 633	135 332	1 370 965
Zobowiązania pozostałe	28 089	135 332	163 421
Zobowiązania krótkoterminowe	874 698	69 572	944 270
Zobowiązania pozostałe	78 590	69 572	148 162
Razem kapitał własny i zobowiązania	3 978 640	179 962	4 158 602

CZĘŚĆ 3

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A.



SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Nota	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (niebadane)
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne		2 878	2 445	1 359
Rzeczowe aktywa trwałe	1	16 129	5 284	4 873
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 212	2 212	2 212
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	3	866 526	975 449	963 475
Długoterminowe aktywa finansowe	3	771 060	796 125	904 801
Udzielone pożyczki	4	318 718	221 504	21 857
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	-	-	9 554
		1 977 523	2 003 019	1 908 131
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6	264 569	201 445	221 124
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków		3 528	248	2 240
Należności handlowe i pozostałe		94 365	109 224	114 171
Udzielone pożyczki	7	396 123	265 621	673 480
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		11 635	7 389	13 766
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		57 286	181 977	15 898
		827 506	765 904	1 040 679
Aktywa razem		2 805 029	2 768 923	2 948 810

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D. [TYS. PLN]

	Nota	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (niebadane)
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy		1 054 295	1 054 295	1 054 295
Fundusz dywidendowy		370 984	326 309	532 654
Zysk / (strata) z lat ubiegłych		-	2 243	2 244
Zysk netto		37 006	42 432	17 168
		1 482 920	1 445 914	1 626 996
Rezerwy				
Rezerwy krótkoterminowe	11	16 174	17 317	38 331
Rezerwy długoterminowe		-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	2 941	1 468	
		19 115	18 785	38 331
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	8	1 030 739	903 448	854 753
Leasing	8	11 896	-	-
Otrzymane kaucje i zaliczki	8	708	746	1 064
		1 043 343	904 194	855 817
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	10	55 314	267 725	290 069
- w tym od jednostek zależnych		-	-	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9	974	1 219	607
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	9	1 663	1 678	1 460
Zobowiązania handlowe	9	27 450	32 595	31 793
Otrzymane kaucje i zaliczki	9	137 230	74 795	76 386
Pozostałe zobowiązania	9	37 020	22 018	27 351
		259 651	400 030	427 666
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 805 029	2 768 923	2 948 810

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

Nota	01.01.2019- 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018- 30.06.2018 (niebadane)	01.04.2019- 30.06.2019 (niebadane)	01.04.2018- 30.06.2018 (niebadane)	
Przychody ze sprzedaży	13	96 615	148 669	35 351	87 920
Koszt własny sprzedaży		(54 314)	(92 942)	(16 023)	(48 124)
Zysk brutto ze sprzedaży		42 301	55 727	19 328	39 796
				-	
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		-	-	-	(399)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(1 775)	(5 755)	2 067	(3 940)
Koszty sprzedaży		(7 232)	(8 740)	(3 399)	(3 649)
Koszty ogólnego zarządu		(45 966)	(45 597)	(28 852)	(32 824)
Pozostałe przychody operacyjne	14	88 594	73 474	31 302	(18 273)
Pozostałe koszty operacyjne		(3 376)	(9 293)	(3 111)	17 165
Zysk operacyjny		72 546	59 816	17 335	(2 124)
				-	-
Przychody finansowe	15	4 502	3 351	2 807	(54 414)
Koszty finansowe		(37 786)	(37 157)	(21 181)	32 773
Zysk brutto		39 262	26 010	(1 039)	(23 765)
				-	-
Podatek dochodowy		(2 256)	(8 842)	(1 144)	(12 069)
Zysk netto		37 006	17 168	(2 183)	(35 834)
Zysk netto		37 006	17 168		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,09	0,04		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,09	0,04		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

Nota	01.01.2019- 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2018- 30.06.2018 (niebadane)
Zysk netto	37 006	42 432	17 168
Inne całkowite dochody	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
Całkowity dochód	37 006	42 432	17 168

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
[TYS. PLN]**

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne razem
Stan na 1.01.2019		20 635	1 054 295	326 309	44 675	-	1 445 914
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	13			44 675	(44 675)	-	-
Dywidenda wypłacona	13						-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	13				-		-
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	37 006	37 006
Zmiany razem		-	-	44 675	(44 675)	37 006	37 006
Stan na 30.06.2019		20 635	1 054 295	370 984	-	37 006	1 482 920
Stan na 1.01.2018							
		20 635	839 054	319 579	634 661	-	1 813 929
zmiany przyjętych zasad rachunkowości		-	-		2 243	-	2 243
korekty wyniku z lat ubiegłych		-	-		-	-	-
Stan na 1.01.2018		20 635	839 054	319 579	636 904	-	1 816 172
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	13	-	215 241	213 075	(428 316)	-	-
Dywidenda wypłacona	13		-	(206 345)	(206 345)		(412 690)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	13				-		-
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	42 432	42 432
Zmiany razem		-	215 241	6 730	(634 661)	42 432	(370 258)
Stan na 31.12.2018		20 635	1 054 295	326 309	2 243	42 432	1 445 914
Stan na 1.01.2018							
		20 635	839 054	319 579	634 661	-	1 813 929
zmiany przyjętych zasad rachunkowości		-	-		2 244	-	2 244
Stan na 1.01.2018		20 635	839 054	319 579	636 905	-	1 816 173
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	215 241	213 075	(428 316)	-	-
Dywidenda wypłacona	13	-	-	-	(206 345)		(206 345)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	13	-	-	-	-		-
Zysk (strata) netto danego okresu		-	-	-	-	17 168	17 168
Zmiany razem		-	215 241	213 075	(634 661)	17 168	(189 177)
Stan na 30.06.2018		20 635	1 054 295	532 654	2 244	17 168	1 626 996

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH
[TYS. PLN]**

	Nota	01.01.2019- 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018- 30.06.2018 (niebadane)
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		39 262	26 010
II. Korekty:		(48 624)	(26 348)
Amortyzacja		4 103	1 029
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych		2 437	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(58 358)	(31 663)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		3 405	4 286
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych		(211)	-
III. Zmiana kapitału obrotowego:		24 042	36 625
Zmiana stanu rezerw		(1 143)	(6 340)
Zmiana stanu zapasów		(53 566)	7 228
Zmiana stanu należności		19 465	75 409
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		63 532	(46 677)
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania		(4 246)	7 005
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I +/- II +/- III)		14 680	36 287
V. Podatek dochodowy zapłacony		(1 029)	(3 952)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)		13 651	32 335
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		130 459	657 257
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		541	(122)
Zbycie inwestycji w nieruchomości		-	-
Z aktywów finansowych, w tym:		129 918	657 379
a) w jednostkach powiązanych		129 918	657 379
- zbycie aktywów finansowych		104	-
- dywidendy i udziały w zyskach	14B	22 879	56 514
- spłata udzielonych pożyczek		61 480	81 939
- odsetki		11 553	572
- wykup certyfikatów		28 400	518 354
- inne wpływy z aktywów finansowych		5 502	-
II. Wydatki		(281 446)	(470 205)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	(201)
Inwestycje w nieruchomości		-	-
Na aktywa finansowe, w tym:		(280 833)	(470 004)
a) w jednostkach powiązanych		(280 833)	(446 768)
- nabycie aktywów finansowych		(3 950)	(4)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D.
[TYS. PLN]

	Nota	01.01.2019- 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018- 30.06.2018 (niebadane)
- udzielone pożyczki		(276 883)	(446 764)
b) w pozostałych jednostkach		-	(23 236)
- nabycie aktywów finansowych		-	(23 236)
- udzielone pożyczki		-	-
Inne wydatki inwestycyjne		(613)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(150 987)	187 052
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I - II)			
I. Wpływy		293 768	340 000
Kredyty i pożyczki		159 936	150 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych		133 832	190 000
Inne wpływy finansowe		-	-
II. Wydatki		(281 123)	(771 568)
Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	(206 345)
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
Spłaty kredytów i pożyczek		(80 000)	(125 000)
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(170 500)	(402 900)
Odsetki		(27 335)	(36 709)
Płatności rat z tytułu leasingu finansowego		(3 288)	(614)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)		12 645	(431 568)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI +/- B.III +/- C.III)		(124 691)	(212 181)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(124 691)	(212 181)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(3 701)	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		181 977	228 079
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		57 286	15 898

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

NOTA 1A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [TYS. PLN]

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

Spółka przed 1 stycznia 2019 r. nie posiadała praw wieczystego użytkowania gruntów, które powinna uwzględnić do wartości wyliczenia przy przejściu na MSSF 16.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Środki trwałe, w tym:	16 129	5 040	4 439
- grunty	183	250	250
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 866	3 490	2 619
- urządzenia techniczne i maszyny	141	157	210
- środki transportu	5 503	505	721
- inne środki trwałe	436	638	639
Środki trwałe w budowie	-	244	434
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	16 129	5 284	4 873

NOTA 1B

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [TYS. PLN]

Za okres od 01.01.2019 - 30.06.2019	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	258	4 266	4 479	2 665	4 364	16 032
- z tytułu leasingu na dzień 01.01.2019	-	7 895	-	6 439	-	14 334
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	258	12 161	4 479	9 104	4 364	30 366
Zwiększenia (z tytułu)	-	650	77	-	502	1 229
- zakupu	-	650	77	-	502	1 229
- inwentaryzacja	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (z tytułu)	(65)	(421)	(935)	(265)	(1 091)	(2 777)
- inwentaryzacja	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	(190)	(782)	-	(578)	(1 550)
- sprzedaż	(65)	(231)	(153)	(265)	(513)	(1 227)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	193	12 390	3 621	8 839	3 775	28 818
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(8)	(776)	(4 322)	(2 160)	(3 726)	(10 992)
Amortyzacja za okres (z tytułu)	(2)	(1 748)	842	(1 176)	387	(1 697)
- amortyzacja	(2)	(101)	(92)	(170)	(240)	(605)
- sprzedaż	-	13	169	264	120	566
- z tytułu leasingu		(1 705)		(1 270)		(2 975)
- likwidacja		45	765		507	1 317
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(10)	(2 524)	(3 480)	(3 336)	(3 339)	(12 689)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	183	9 866	141	5 503	436	16 129
w tym aktywo z tytułu leasingu	-	6 190	-	5 169	-	11 359

Nota 2A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2018-30.06.2018
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	2 212	2 212	2 212
Zwiększenia z tytułu:	-	-	-
przeniesienie z zapasów	-	-	-
zmiana wyceny nieruchomości	-	-	-
Zmniejszenia z tytułu:	-	-	-
sprzedaż	-	-	-
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-	-
zmiana wyceny nieruchomości	-	-	-
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	2 212	2 212	2 212

„Nieruchomości inwestycyjne Spółka prezentuje na moment ujęcia w księgach według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji „Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat.

Wartość godziwa została określona z wykorzystaniem modelu porównania rynkowego opartego na aktualnych cenach

rynkowych. W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Spółka przyporządkowała poziom 2.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 30 czerwca 2019 r.

Nota 3A

UDZIAŁY I AKCJE [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych			
- w jednostkach zależnych	815 736	924 659	963 475
- w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
- w jednostkach współkontrolowanych	50 790	50 790	-
	866 526	975 449	963 475
Udziały lub akcje razem	866 526	975 449	963 475

Udział Spółki w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych jest równy ogólnej liczbie głosów na ich walnym zgromadzeniu.

Nota 3B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [TYS. PLN]

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2018- 30.06.2018
Stan na początek okresu, w tym:	975 449	927 796	927 796
- akcje i udziały	975 449	927 796	927 796
Zwiększenia z tytułu:	47 021	362 321	40 273
- zakup udziałów	21	126 995	40 219
- podwyższenie kapitału	47 000	189 260	54
- zaliczki na poczt podwyższenia kapitału	-	46 066	-
Zmniejszenia z tytułu:	(155 944)	(314 668)	(4 594)
- sprzedaż udziałów	(60)	(49)	(48)
- obniżenie kapitału	-	(300 192)	-
- zaliczki na poczt podwyższenia kapitału	(46 066)		-
- likwidacja spółki	(106 413)	(1 010)	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów	(3 405)	(13 417)	(4 546)
Stan na koniec okresu, w tym:	866 526	975 449	963 475
- akcje i udziały	866 526	975 449	963 475

W pierwszym półroczu 2019 r. Spółka nabyła udziały w spółce:

- RPGZ Sp. z o.o. - o wartości 21 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2019 r. Spółka zbyła udziały w spółkach:

- Projekt 15 - GE Sp. z o.o. Sp.K. - o wartości 21 tys. zł,
- Projekt 139 - GE Sp. z o.o. Sp.K. - o wartości 6 tys. zł,
- Projekt 144 - GE Sp. z o.o. Sp.K. - o wartości 6 tys. zł,
- Projekt 145 - GE Sp. z o.o. Sp.K. - o wartości 6 tys. zł,
- Projekt 146 - GE Sp. z o.o. Sp.K. - o wartości 6 tys. zł,
- Cornwall Investments Sp.K. - o wartości 15 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2019 r. Spółka opłaciła i podwyższyła kapitał w następujących jednostkach zależnych:

- Projekt 17 - GE Sp. z o.o. SP.K. - o wartości 46 000 tys. zł,
- City Space GP Sp. z o.o. - o wartości 100 tys. zł,
- City Space Management Sp. z o.o. - o wartości 900 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2019 r. Spółka zlikwidowała jednostkę zależną:

- Echo Prime Assets BV - o wartości 106 mln zł.

Całość należności z tytułu likwidacji spółki na 30 czerwca 2019 r. została rozliczona. Rozliczenie nastąpiło poprzez:

- przelew bankowy z 25 czerwca 2019 r. na kwotę 1 mln EUR,
- umowę przelewu wierzytelności z 25 marca 2019 r., która to wierzytelność wynikała z umowy pożyczki z 7 sierpnia 2017 r. dla spółki Berea Sp. z o.o.,
- umowę potrącenia wierzytelności z tytułu pożyczki w kwocie 23 mln zł z 25 marca 2019 r.
- umowa potrącenia wierzytelności z tytułu dywidendy w kwocie 7 mln EUR z 25 marca 2019 r.

Spółka na transakcji rozpoznała stratę w wysokości 3 mln zł.

W pierwszym półroczu 2019 r. Spółka dokonała odpisu aktualizującego na udziałach spółek:

- City Space GP Sp. z o.o. - o wartości 100 tys. zł,
- City Space Management Sp. z o.o. - o wartości 900 tys. zł,
- Grupa Echo Sp. z o.o. - o wartości 52 tys. zł,
- Galeria Tarnów Grupa Echo SKA - o wartości 52 tys. zł,
- Malta Office Park - PE 96 Sp. z o.o. S.K.A. - o wartości 2 301 tys. zł.

Nota 3C

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
przekazane zaliczki	-	-	-
certyfikaty inwestycyjne	144 677	170 849	904 801
obligacje	622 982	625 276	-
należności za zakup i sprzedaż udziałów	3 401	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	771 060	796 125	904 801

W 2019 r. Spółka umorzyła 21 906 certyfikatów serii B wyemitowanych przez Forum 60 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, na kwotę 28 mln PLN. Całość należności z tytułu umorzenia certyfikatów na 30 czerwca 2019 r. została rozliczona. Rozliczenie nastąpiło przelewami bankowymi z 15 lutego 2019 r.

Na 31 grudnia 2018 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości obligacji na kwotę 31 mln PLN i według analizy na 30 czerwca 2019 r. nie stwierdziła konieczności zwiększenia odpisu.

Obligacje spełniają test SPPI zgodnie z MSSF 9 par. 4.1.2., dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej, ale metodą zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej. Obligacje udzielono jednostkom powiązanim o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek

powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji należności, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich obligacji. Zarząd ocenił udzielone obligacje pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9, utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Na 30 czerwca 2019 r. wysokość odpisu wynosi 287 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2018 r. - 288 tys. zł.

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
- w jednostkach zależnych	238 330	140 100	21 857
- w jednostkach spółkontrolowanych	80 388	81 404	-
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	318 718	221 504	21 857

Pożyczki spełniają test SPPI zgodnie z MSSF 9 par. 4.1.2., dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej, ale metodą zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom

powiązanych o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych, ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek.

W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku któ-

rych ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9, utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2019 r. w wysokości 952 tys. zł, natomiast wartość ta na 31 grudnia 2018 r. wynosiła 650 tys. zł.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA 30 CZERWCA 2019 R. [TYS. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.K.	112 053	Wibor 3M + marża	10.10.2026
R4R Poland Sp. z o.o.	52 896	Wibor 3M + marża	1.07.2026
RPGZ IX Sp. z o.o.	52 725	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Berea Sp. z o.o.	41 193	Wibor 3M + marża	31.12.2020
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 702	Wibor 3M + marża	31.12.2021
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	21 642	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Razem	306 211		

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

nie są zabezpieczone. Udzielone pożyczki nie są przeterminowane i nie nastąpiła utrata ich wartości.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZKACH BEZ ODSETEK NA 31 GRUDNIA 2018 R. [TYS. PLN]

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.K.	115 540	Wibor 3M + marża	10.10.2026
Berea Sp. z o.o.	41 193	Wibor 3M + marża	31.12.2020
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	Wibor 3M + marża	1.07.2026
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	21 642	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Razem	213 526		

**PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK
BEZ ODSETEK NA 30 CZERWCA 2018 R. [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	21 642	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Razem	21 642		

NOTA 5

**ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU
ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [TYS. PLN]**

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2018- 30.06.2018
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:	(1 468)	13 840	13 840
instrumenty finansowe	-	(4)	(4)
nieruchomości inwestycyjne	513	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(3 701)	(1 409)	(1 409)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(779)	100	100
strata podatkowa	3 454	10 244	10 244
zapasy	3 602	5 800	5 800
udziały i akcje	-	-	-
leasing	-	-	-
pozostałe	(4 557)	(1 404)	(1 404)
Zwiększenia	907	4	687
instrumenty finansowe	-	4	4
nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	67	-	-
strata podatkowa	125	-	-
zapasy	-	-	-
udziały i akcje			
leasing	102		
pozostałe	613	-	683
Zmniejszenia:	(2 380)	(15 312)	(4 973)
instrumenty finansowe	-	-	-
nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 319)	(2 292)	(1 816)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	(879)	(787)
strata podatkowa	-	(6 790)	(966)
zapasy	(1 061)	(2 198)	(1 404)
udziały i akcje	-	-	-
leasing	-		
pozostałe	-	(3 153)	-

Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	(2 941)	(1 468)	9 554
instrumenty finansowe	-	-	-
nieruchomości inwestycyjne	513	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(5 020)	(3 701)	(3 225)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(712)	(779)	(687)
strata podatkowa	3 579	3 454	9 278
zapasy	2 541	3 602	4 396
udziały i akcje	-	-	-
leasing	102	-	-
pozostałe	(3 944)	(4 557)	(721)

NOTA 6A

ZAPASY [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Półprodukty i produkty w toku	247 289	188 298	179 876
- aktywo tytułu prawa do użytkowania gruntu	9 880	-	-
Produkty gotowe	15 897	11 559	37 438
Towary	1 383	1 588	3 810
Razem	264 569	201 445	221 124

Zapasy wyceniane są wg kosztów wytworzenia lub zakupu, jednak nie wyżej, niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. W hierarchii wartości godziwej dla zapasów Spółka przyporządkowała poziom 2. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu, znajdują się w rachunku wyników w pozycji „Koszt własny sprzedaży”.

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

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

Pozycja „Towary” zawiera grunty przeznaczony na sprzedaż.

NOTA 6B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Odpisy wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	(4)	-
Odwrócenie odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	1 426	8 745	5 138
Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy	1 426	8 741	5 138

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

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

Zmiana odpisu aktualizującego zapasów w pierwszej połowie 2019 r. dotyczy m. in. projektów mieszkaniowych Grota - Roweckiego 111 we Wrocławiu oraz Nowa Dzielnica w Łodzi.

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 30 czerwca 2019 r. wynosiła 1 426 tys. zł, na 31 grudnia 2018 r. - 8 741 tys. zł i na 30 czerwca 2018 r. - 5 138 tys. zł.

Nota 7A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
W jednostkach zależnych			
- udzielone pożyczki	379 212	229 533	656 512
- odsetki	16 911	9 427	16 968
	396 123	238 960	673 480
W jednostkach współkontrolowane			
- udzielone pożyczki	-	25 566	-
- odsetki	-	1 095	-
	-	26 661	-
W pozostałych jednostkach			
- udzielone pożyczki	-	-	-
- odsetki	-	-	-
	-	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	396 123	265 621	673 480

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami i odpisem aktualizującym.

Pożyczki spełniają test SPPI zgodnie z MSSF 9 par. 4.1.2., dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej, ale metodą zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe, w ocenie Zarządu, jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę dzia-

łalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek.

W ocenie Zarządu, poprzez monitorowanie działalności jednostek zależnych oraz okresowe potwierdzanie rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9, utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2019 r. w wysokości 952 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2018 r. - w wysokości 650 tys. zł.

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
w walucie polskiej	395 443	265 621	637 410
w walutach obcych - wg walut i po przeliczeniu na PLN	680	-	36 070
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	396 123	265 621	673 480

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 30 CZERWCA 2019 R.

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K.	89 365	Wibor 3M + marża	31.12.2019
Fianar Investments Sp. z o.o.	71 360	Wibor 3M + marża	31.12.2019
Villea Investments Sp. z o.o.	63 375	Wibor 3M + marża	31.03.2020
Echo Aurus Sp. z o.o.	55 980	Wibor 3M + marża	31.12.2019
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	39 400	Wibor 3M + marża	31.12.2019
Tryton - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.K.	27 725	Wibor 3M + marża	31.12.2019
Gosford Investments Sp. z o.o.	15 725	Wibor 3M + marża	31.12.2019
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	14 770	Wibor 3M + marża	31.03.2020
City Space - SPV 2 Sp. z o.o.	4 051	Wibor 3M + marża	30.09.2019
Gro Nieruchomości Sp. z o.o.	1 135	Wibor 3M + marża	31.03.2020
Berea Sp. z o.o.	643	Euribor 3M + marża	31.06.2020
City Space - SPV 3 Sp. z o.o.	498	Wibor 3M + marża	30.09.2019
Elektrownia Sp. z o.o.	109	Wibor 3M + marża	30.06.2020
City Space Management Sp. z o.o.	29	Wibor 3M + marża	30.09.2019
Razem	384 165		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanej z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę dzia-

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

**PODSTAWOWE DANE NA TEMAT KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK
I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 31 GRUDNIA 2018 R.**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Fianar Investments Sp. z o.o.	71 360	Wibor 3M + marża	31.12.2019
Villea Investments Sp. z o.o.	63 100	Wibor 3M + marża	31.03.2019
Echo Aurus Sp. z o.o.	55 980	Wibor 3M + marża	31.12.2019
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	39 400	Wibor 3M + marża	31.12.2019
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 555	Wibor 3M + marża	31.03.2019
City Space - SPV 2 Sp. z o.o.	4 051	Wibor 3M + marża	30.09.2019
City Space - SPV 3 Sp. z o.o.	498	Wibor 3M + marża	30.09.2019
Elektrownia Sp. z o.o.	109	Wibor 3M + marża	30.06.2019
City Space Management Sp. z o.o.	29	Wibor 3M + marża	30.09.2019
Berea Sp. z o.o.	11	Wibor 3M + marża	31.01.2019
Razem	260 093		

**PODSTAWOWE DANE NA TEMAT KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK
I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 30 CZERWCA 2018 R.**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	95 354	Wibor 3M + marża	31.03.2019
Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. Sp.K.	82 740	Wibor 3M + marża	31.12.2018
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp.K.	79 920	Wibor 3M + marża	30.09.2018
Fianar Investments Sp. z o.o.	71 360	Wibor 3M + marża	31.12.2018
Villea Investments Sp. z o.o.	63 100	Wibor 3M + marża	31.12.2018
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	59 600	Wibor 3M + marża	31.12.2018
Echo Aurus Sp. z o.o.	55 980	Wibor 3M + marża	31.12.2018
Doxent Investments Sp. z o.o.	44 330	Wibor 3M + marża	31.12.2018
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	44 047	Wibor 3M + marża	30.09.2018
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft	32 715	Wibor 3M + marża	31.12.2018
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 581	Wibor 3M + marża	31.12.2018
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	14 000	Wibor 3M + marża	31.12.2018
City Space - SPV 2 Sp. z o.o.	4 051	Wibor 3M + marża	30.09.2018
Echo Project-Management Ingatlanhasznosito Kft	778	Wibor 3M + marża	31.12.2018
City Space - SPV 3 Sp. z o.o.	498	Wibor 3M + marża	30.09.2018
Elektrownia Sp. z o.o.	109	Wibor 3M + marża	30.06.2019
City Space Management Sp. z o.o.	29	Wibor 3M + marża	30.09.2018
Razem	665 192		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
wobec jednostek zależnych	-	-	-
wobec pozostałych jednostek			
- leasing	11 896	-	-
- otrzymane kaucje	708	746	1 064
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 030 739	903 448	854 753
	1 043 343	904 194	855 817
Zobowiązania długoterminowe razem	1 043 343	904 194	855 817

Według najlepszych informacji i danych Spółki, w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie

warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
od 1 do 3 lat	676 531	483 671	243 988
od 3 do 5 lat	366 717	420 368	611 538
powyżej 5 lat	95	155	291
Zobowiązania długoterminowe razem	1 043 343	904 194	855 817
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	5,16%	5,02%	5,00%

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 8E.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY - STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
w walucie polskiej	1 043 343	904 194	855 817
Zobowiązania długoterminowe razem	1 043 343	904 194	855 817

Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych instrumentów finansowych wycenia się metodą zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań, zgodnie z MSSF 9. Wartość godziwa zobowiązań długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Według najlepszych informacji i danych Zarządu Spółki, w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - ZMIANA
W ZWIĄZKU Z WPROWADZENIEM MSSF 16 [TYS. PLN]**

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Stan na początek okresu	14 334	-	-
Zmiany w okresie	(2 438)	-	-
- nowe zakupy	-	-	-
- koszty finansowe	201	-	-
- płatność	(2 639)	-	-
- zakończenie projektu/sprzedaż		-	-
Stan na koniec okresu	11 896	-	-

Nota 8E

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2019 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Stan zadłużenia	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A. *	75 000		WIBOR 1M + marża	30.10.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000		WIBOR 3M + marża	15.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander S.A.**	100 000	2 595	WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BNP Paribas ***	62 000		WIBOR 1M + marża	16.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	312 000	2 595			

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2019 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 58,5 mln zł.

** W ramach limitu kredytowego w wysokości 100 mln zł Spółka ma przyznany sublimit na kredyt bieżący do kwoty 75 mln zł oraz sublimit do kwoty 25 mln zł przeznaczony na gwarancje. Na 30 czerwca 2019 r. wysokość dostępnego limitu na gwarancje wynosiła 24,2 mln zł.

*** Na 30 czerwca 2019 r. dostępna kwota kredytu pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi blisko 60 mln zł.

Wartość kredytów odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

LINIE KREDYTOWE NA 31 GRUDNIA 2018 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A. *	75 000		WIBOR 1M + marża	30.10.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	50 000	WIBOR 3M + marża	15.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska S.A.**	100 000		WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Raiffeisen Bank Polska S.A.***	62 000		WIBOR 1M + marża	16.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	312 000****	50 000			

* Dostępna kwota kredytu na 31.12.2018 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 54,1 mln PLN.

** W ramach limitu kredytowego w wysokości 100 mln PLN Spółka ma przyznany sublimit na kredyt bieżący do kwoty 75 mln PLN oraz sublimit do kwoty 25 mln PLN przeznaczony na gwarancje. Na 31.12.2018 r. wykorzystanie limitu na gwarancje wynosiło 24,2 mln PLN.

*** Na 31.12.2018 r. dostępna kwota kredytu pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi blisko 60 mln PLN.

**** W tym 25 mln PLN limit gwarancyjny w Santander Bank Polska S.A. Łączna kwota limitów kredytów bieżących i obrotowych na 31 grudnia 2018 r. wynosi 287 mln PLN.

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2018 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
BZ WBK S.A. *	75 000		WIBOR 1M + marża	30.07.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	75 000		WIBOR 1M + marża	31.10.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Raiffeisen Bank Polska S.A	62 000		WIBOR 1M + marża	14.12.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	75 000	WIBOR 1M + marża	15.12.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	287 000	75 000			

* Na 30.06.2018 r. dostępna linia kredytowa w kwocie 50,8 mln zł. Pozostała kwota jest zablokowana jako zabezpieczenie gwarancji wystawionych przez BZ WBK S.A. Termin spłaty przypadający na 30.07.2018 r. został przedłużony do 30.09.2018 r.

Nota 8F

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH NA 30 CZERWCA 2019 R. [TYS. PLN]

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%	BRAK	ASO CATALYST
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	100 000	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%	BRAK	ASO CATALYST
Razem			645 000				

Obligacje dla inwestorów indywidualnych

Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50 000	08.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Razem			433 832				

Obligacje razem 1 078 832

OBLIGACJE WYKUPIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT W PIERWSZEJ POŁOWIE 2019 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1/2014 dla inwestorów instytucjonalnych	PLECHPS00134	mBank S.A.	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%
2/2014 dla inwestorów instytucjonalnych*	PLECHPS00159	mBank S.A.	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%

* 1 000 sztuk obligacji tej serii o wartości nominalnej 10 mln zł zostało wykupione i umorzone 12 kwietnia 2019 r.

OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT W PIERWSZEJ POŁOWIE 2019 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
J dla inwestorów indywidualnych	PLECHPS00290	konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.	18 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
J2 dla inwestorów indywidualnych	PLECHPS00290	DM PKO Banku Polskiego S.A.	15 000	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
1/2019 dla inwestorów instytucjonalnych	PLECHPS00308	mBank S.A.	100 000	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%

Wszystkie obligacje wyemitowane przez Echo Investment nie są zabezpieczone. Wszystkie są też przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Po dacie bilansowej Echo Investment nie wykupowało i nie emitowało żadnych obligacji.

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH NA 31 GRUDNIA 2018 R. [TYS. PLN]

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
1/2014	PLECHPS00134	mBank S.A.	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	BRAK	ASO CATALYST
2/2014	PLECHPS00159	mBank S.A.	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	BRAK	ASO CATALYST
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%	BRAK	ASO CATALYST
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
Razem			715 500				

Obligacje dla inwestorów indywidualnych

Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii I	PLECHPS00274	DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50 000	08.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Razem			400 000				
Obligacje razem			1 115 500				

**DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH
DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH NA 30 CZERWCA 2018 R. [TYS. PLN]**

Seria	Kod ISIN	Bank	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych							
1/2014	PLECHPS00134	mBank S.A.	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	brak	ASO CATALYST
2/2014	PLECHPS00159	mBank S.A.	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	brak	ASO CATALYST
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%	brak	ASO CATALYST
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	ASO CATALYST
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	ASO CATALYST
Razem			715 500				
Obligacje dla inwestorów indywidualnych							
Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	brak	rynek regulowany CATALYST
Razem			350 000				
Obligacje razem			1 065 500				

Powyższa tabela nie zawiera obligacji wyemitowanych na podstawie umów prawa do złożenia pierwszej oferty (right of first offer, ROFO).

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE,
 OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW) [TYS. PLN]**

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Handlowe, wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	3 257	3 002	4 287
- do 12 miesięcy	3 257	3 002	4 287
Handlowe, wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	24 193	29 593	27 506
- do 12 miesięcy	24 193	29 593	27 506
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe razem	27 450	32 595	31 793
- otrzymane zaliczki	131 702	69 657	70 823
- otrzymane kaucje	5 528	5 138	5 563
Otrzymane kaucje i zaliczki razem	137 230	74 795	76 386
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 637	2 897	2 067
Podatki razem	2 637	2 897	2 067
Pozostałe zobowiązania, w tym:			
- z tytułu wynagrodzeń	10	2	2
- z tytułu leasingu	9 230		
- inne (wg tytułów)	27 781	22 016	27 349
- dywidenda	-	-	-
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	11 635	7 389	13 766
- zakup udziałów	20	-	10
- pozostałe, w tym:	16 126	14 627	13 573
- premie zarządu i pracowników	13 455	10 867	12 053
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe razem	37 020	22 018	27 351
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	204 337	132 305	137 597

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANA W ZWIĄZKU Z WPROWADZENIEM MSSF 16 [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Stan na początek okresu	9 557	-	-
Zmiany w okresie	(327)	-	-
-nowe zakupy	-	-	-
-koszty finansowe	322	-	-
-płatność	(649)	-	-
-zakończenie projektu/sprzedaż		-	-
Stan na koniec okresu	9 230	-	-

Zmiany związane z wprowadzeniem MSSF 16 Spółka opisała w rozdziale „Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment”, w podpunkcie „Leasing”.

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wobec jednostek zależnych			
- pożyczki	-	-	-
	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek			
- kredyty i pożyczki	2 595	50 000	75 000
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52 719	217 725	215 069
	55 314	267 725	290 069
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	55 314	267 725	290 069

Według najlepszych informacji i danych Spółki, w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
w walucie polskiej	55 314	267 725	290 069
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	55 314	267 725	290 069

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH - WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Stan na początek okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
- rezerwy na gwarancje	270	-	-
- sprawy sądowe	-	2 066	2 066
- rezerwy na koszty	15 047	40 605	40 605
	17 317	44 671	44 671
Zwiększenia z tytułu			
- rezerw na gwarancje	81	270	
- rezerw na przewidywane straty	-	-	4 227
- rezerwy na koszty	-	11 363	-
	81	11 633	4 227
Wykorzystanie z tytułu:			
- rezerwy na koszty	(7)	(10 000)	-
- sprawy sądowe	-	(2 066)	(2 066)
	(7)	(12 066)	(2 066)
Rozwiązanie z tytułu			
- rezerw na koszty	(1 217)	(26 921)	(8 501)
	(1 217)	(26 921)	(8 501)
Stan na koniec okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
- rezerwy na gwarancje	351	270	-
- rezerwy na przewidywane straty	-	-	4 227
- rezerwy na koszty	13 823	15 047	32 104
	16 174	17 317	38 331

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

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów,

o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

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 12 miesięcy od daty bilansowej.

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
1. Zobowiązania warunkowe			
Na rzecz jednostek powiązanych z tytułu:	2 149 104	1 215 651	1 166 750
- udzielonych gwarancji i poręczeń	2 149 104	1 215 651	1 166 750
	2 149 104	1 215 651	1 166 750
2. Inne z tytułu:			
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	919	100	181
	919	100	181
Razem	2 150 023	1 215 751	1 166 931

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2019 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 430	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki CogI 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.	10 630	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednak 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.
PKO BP S.A.	344 418	do 31.12.2026	Poręczenie za zobowiązania spółki Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. SKA, wynikające z umowy kredytu. Wystawione w EUR.
Razem	356 578		

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2019 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	21 260	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skua Sp. z o.o.	25 512	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z Q22 w Warszawie.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	27 053	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja bankowa wystawiona przez Santander Bank Polska S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Ventry Investments Sp. z o.o.	28 065	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Emfold Investments Sp. z o.o.	42 746	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Flaxton Investments Sp. z o.o.	17 975	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.K.	21 303	do 25.04.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III etap w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	981	do 31.07.2019	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016.
Santander Bank Polska S.A. oraz BNP Paribas Bank Polska S.A.	56 318	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Libero w Katowicach.
Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	39 544	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
Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	46 905	do 27.12.2020	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą Q3 Business Campus II w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR.
Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu
Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	15 805	do 28.12.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Nobilis we Wrocławiu.
Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 28.02.2020	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naradowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. SKA, wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
IB 14 FIZAN	87 348	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
A 19 Sp. z o.o.	25 512	do czasu wygaśnięcia porozumienia zawartego 4 lipca 2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA, wynikające z porozumienia zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2019 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Flaxton Investments Sp. z o.o.	17 975	do 27.07.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą projektu Symetris etap II w Łodzi. Częściowo wystawiona w EUR.
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów.
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o./SO SPV 103 Sp. z o.o./R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	151 895	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczki.
IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	132 531	do 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.
Tryton Business Park Sp. z o.o.	539	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K., wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K.	359	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Miasto Katowice	758	do 15.01.2020	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K., wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
PKO BP S.A.	36 000	do 30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 25.03.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K., wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
LUX Europa III S.a.r.l.	97 041	do 31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
LUX Europa III S.a.r.l.	14 609	do 30.06.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	Do 30.06.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
LUX Europa III S.a.r.l.	46 772	Do 3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	67 941	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR.
Bank Millennium S.A.	8 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Bank Millennium S.A.	4 550	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca wpływy z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2019 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	107 418	do 30.11.2021	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy kredytu. Wystawiona w EUR.
Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	1 006	do 30.06.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 132 - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy najmu zawartej 04.06.2019 r. Wystawiona w EUR.
Razem	1 792 529		

Wartość obowiązujących gwarancji otrzymanych przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2019 r. wynosi:

- z tytułu zawartych umów najmu: brak;
- z tytułu realizacji projektów: 14 856 199 PLN, 35 977 EUR.

MSSF 9 wprowadził model oparty na koncepcji straty oczekiwanej, także w odniesieniu do wystawcy gwarancji finansowych. Spółka nie prowadzi oddzielnej działalności w tym zakresie, a jedynie jest stroną gwarancji i poręczeń w stosunku

do realizowanych przez jednostki zależne projektów biurowych i handlowych. Gwarancje takie stanowią bądź zabezpieczenie związane z realizacją projektów bądź zabezpieczenie posprzedażowe dla nowych inwestorów i stanowią powszechnie stosowaną na rynku formę zabezpieczenia. W ocenie Zarządu, poprzez monitorowanie działalności jednostek zależnych, Spółka ma pełną możliwość monitorowania ryzyka kredytowego związanego z wystawionymi gwarancjami. Jednostki Grupy Kapitałowej Echo Investment mają

pełną zdolność i gotowość do wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat z tytułu wystawiania przez Spółkę gwarancji i poręczeń. Zgodnie z wymogami MSSF 9, utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2019 r. w wysokości 351 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2018 r. - w wysokości 270 tys. zł.

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 31 GRUDNIA 2018 R.

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 Cogil 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 ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31 GRUDNIA 2018 R.**

Na rzecz	Wartość [tys.PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	21 500	do 02.07.2020	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skua Sp. z o.o.	25 800	do 30.07.2021	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skarb Państwa	45 466	do 22.05.2019	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o.
Skarb Państwa	4 550	do 20.06.2019	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z Q22 w Warszawie.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	27 358	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Wystawiona w EUR.
Ventry Investments Sp. z o.o.	28 360	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Emfold Investments Sp. z o.o.	43 193	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Flaxton Investments Sp. z o.o.	18 148	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	21 538	do 25.04.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III etap w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
IREEF - Stryków 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.
Santander Bank Polska S.A. oraz 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.
Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank SA	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
Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	47 399	do 27.12.2020	Gwarancja korporacyjna Echo Investment SA zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą Q3 Business Campus II w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR
Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu
Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	15 983	do 28.12.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Nobilis we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 31.05.2019	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki "Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
IB 14 FIZAN	88 334	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31 GRUDNIA 2018 R.**

Na rzecz	Wartość [tys.PLN]	Termin ważności	Tytułem
A 19 Sp. z o.o.	25 800	do czasu wygaśnięcia porozumienia zawartego 4.07.2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - „Grupa Echo” Sp. z o.o. - SKA wynikające z porozumienia zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR
Flaxton Investments Sp. z o.o.	11 278	do 27.07.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą projektu Symetris II etap w Łodzi. Częściowo wystawiona w EUR
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych
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
IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	119 131	do 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.
Razem 1 203 355			

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. WEDŁUG STANU NA 30 CZERWCA 2018 R.

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 467	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogil II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	10 904	Do dnia uzyskania po- zwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwe- stycji, jednakże nie póź- niej niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Bro- wary 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 wzajem- ne, wystawione w EUR.
Suma udzielonych poręczeń		12 371		

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
NA 30 CZERWCA 2018 R.**

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	21 808	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skua Sp. z o.o.	26 170	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skarb Państwa	45 466	do 22.05.2019	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park – Projekt Echo 126 Sp. z o.o.
Skarb Państwa	4 550	do 20.06.2019	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park – Projekt Echo 126 Sp. z o.o.
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 334	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris I oraz II w Łodzi. Wystawiona w EUR.
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z Q22 w Warszawie.
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	27 750	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja bankowa wystawiona przez BZ WBK S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	150 653	do 15.12.2018	Zabezpieczenie wywiązania się spółki Q22 – Projekt Echo 128 Sp. z o.o. Sp.k. ze zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Q22 w Warszawie zawartej 16.12.2016 r. Wystawiona w EUR.
Ventry Investments Sp. z o.o.	28 738	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Emfold Investments Sp. z o.o.	43 767	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Flaxton Investments Sp. z o.o.	18 371	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	21 829	do 25.04.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III etap w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	25 700	do 30.09.2020	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	1 006	do 31.07.2019	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
BZ WBK S.A. oraz Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	57 769	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji centrum handlowego Libero w Katowicach. Wystawiona w EUR.

BZ WBK S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	44 619	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji Galerii Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Berea Sp. z o.o. wynikających z umowy kredytu zawartej 17.10.2017 r. Wystawiona w EUR.
Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	48 032	do 27.12.2020	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus II w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR.
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.
Nobilis – Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp. K.	16 212	do 28.12.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Nobilis we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Novaform Polska Sp. z o.o.	3 053	do 31.12.2018	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice – Projekt Echo 111 Sp. z o.o. SKA wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
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. SKA wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
BNY Mellon (Poland) Sp. z o.o.	15 572	do dnia podpisania protokołu przekazania powierzchni najmu, jednakże nie później niż do 31.08.2019	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Sagittarius – Projekt Echo 113 Sp z o.o. Sp. k., wynikające z umowy najmu zawartej 14.12.2016 r. Wystawiona w EUR.
IB 14 FIZAN	83 362	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Razem		1 154 377	

Wartość gwarancji otrzymanych przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2018 r.:

- z tytułu zawartych umów najmu: 91 429 PLN;
- z tytułu realizacji projektów: 14 632 789 PLN, 43 820 EUR.

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazywane rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji czynszowych, zobowiązania pozabilansowe z tego tytułu nie są wykazywane w powyższej tabeli.

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

NOTA 13

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące istotnych transakcji z jednostkami powiązаныmi realizowane w minionym roku Spółka zaprezentowała w punkcie 04 „Informacji o sprawozdaniach finansowych Echo Investment S.A.”

PRZYCHODY OPERACYJNE STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI [TYS. PLN]

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	34 432	72 052
- od jednostek powiązanych	-	-
Usługi realizacji inwestycji	35 785	53 751
Od jednostek powiązanych:	32 080	28 523
- od jednostek zależnych	27 644	28 523
Sprzedaż działek	1 893	1 781
- od jednostek powiązanych	-	-
Usługi najmu	950	3 400
Od jednostek powiązanych:	759	1 470
- od jednostek zależnych	759	1 470
- od jednostki dominującej	-	-
Usługi prawne, księgowo, konsultingowe i informatyczne	6 560	4 651
Od jednostek powiązanych:	6 560	4 548
- od jednostek zależnych	6 560	4 548
- od jednostek współzależnych	-	-
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	16 995	13 034
Od jednostek powiązanych:	16 157	12 618
- od jednostek zależnych	16 157	12 616
- od kluczowego personelu	-	2
Przychody operacyjne razem	96 615	148 669
Od jednostek powiązanych:	55 556	47 159
- od jednostek zależnych	51 120	47 157
- od jednostki dominującej	-	-
- od kluczowego personelu	-	2

**PRZYCHODY OPERACYJNE - SUBLEASING AKTYWÓW Z TYTUŁU
PRAWA DO UŻYTKOWANIA [TYS. PLN]**

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Usługi najmu	710	-
Przychody z usług najmu, razem	710	-

Nota 13B

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

**PRZYCHODY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ
DEWELOPERSKĄ - SPRZEDAŻ POWIERZCHNI
MIESZKANIOWEJ I KOMERCYJNEJ**

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione, w chwili wydania kupującemu nieruchomości, które 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 Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką umów, Spółka, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów. Zobowiązania z tytułu umów odzwierciedlają wpłacone krótkoterminowe zaliczki dokonane przez klientów. Poniższa tabela prezentuje zmiany w saldzie zobowiązań z tytułu umów w odniesieniu do tej grupy przychodów.

OTRZYMANE KRÓTKOTERMINOWE ZALICZKI [TYS. PLN]

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2018- 30.06.2018
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki (nota 15A)			
- stan na początek okresu	69 657	44 266	44 266
Zwiększenia - wpłaty	96 477	213 377	66 187
Ujęte jako przychody w okresie	(34 432)	(187 986)	(72 052)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(33 949)	(40 089)	(39 630)
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki			
- stan na koniec okresu	131 702	69 657	70 823

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych, wynikająca z umów podpisanych na dzień bilansowy 30.06.2019 r. wynosi 438 350 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała zaliczki w kwocie

131 702 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po ok. 1-3 miesięcy po zakończeniu budowy.

PRZYCHODY Z USŁUG REALIZACJI INWESTYCJI [W TYS. PLN]

Projekt	Planowany termin zakończenia budowy	Planowane przychody	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Dom Pod Wilgą III, Kraków	projekt zakończony	41 908	18 023	13 820
Rydla 32, Kraków	III kw. 2019	48 514	48 514	33 459
Osiedle Jarzębinowe IV, Łódź	projekt zakończony	22 098	288	408
Osiedle Jarzębinowe V, Łódź	III kw. 2019	43 056	43 056	24 617
Nowa Dzielnica, Łódź	III kw. 2019	29 663	29 663	12 916
Osiedle Jarzębinowe VI, Łódź	I kw. 2020	19 982	19 982	2 300
Grota - Roweckiego 111 etap III	IV kw. 2019	16 131	16 131	5 697
Wodna Resi4Rent, Łódź	III kw. 2019	45 791	45 791	27 533
Nasze Jeżyce, Poznań	I kw. 2021	57 657	57 657	4 646
Apartamenty Esencja, Poznań	IV kw. 2020	114 824	114 824	2 539
Ogrody Graua, Wrocław	II kw. 2020	44 171	44 171	2 710
pozostałe		1 057	1 057	1 057
Razem		484 852	439 157	131 702

PRZYCHODY Z USŁUG REALIZACJI INWESTYCJI

W ramach usług realizacji inwestycji Spółka świadczy usługi przygotowania i organizacji procesu inwestycyjnego w odniesieniu do projektów deweloperskich, których właścicielem są inne podmioty, w większości jednostki zależne. W ramach swych obowiązków Spółka podejmuje się wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych oraz innych czynności niezbędnych do zarządzania realizacją inwestycji. Proces ten obejmuje przygotowanie inwestycji, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane, nadzór i koordynację robót budowlanych oraz obsługę klientów. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w okresie świadczenia usług. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Spółce miesięcznie. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 9).

POZOSTAŁE PRZYCHODY OSIĄGANE PRZEZ SPÓŁKĘ

Zarząd dokonał analizy pozostałych umów o świadczenie usług, w tym usług świadczenia pośrednictwa w zakresie nieruchomości, świadczenia usług księgowych, prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych i pozostałych, z których większość realizowana jest na rzecz podmiotów powiązanych w ramach działalności holdingowej Echo Investment S.A. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. dla pewnych umów – w momencie zakończenia danego rodzaju usługi (np. podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości w wyniku świadczenia usługi pośrednictwa w zakresie nieruchomości) albo w okresie świadczenia danego rodzaju usług (np. w okresie świadczenia usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, usług marketingowych, doradztwa, prawnych czy zarządzania nieruchomościami). W większości przypadków usługi realizowane są w okresach miesięcznych i tak rozliczane oraz należne jest wynagrodzenie Spółki. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie nieruchomości), wynagrodzenie wynikające z zawartych umów zawiera element zmienny, jednakże z charakteru tych umów wynika, że Spółka ma prawo do wynagrodzenia dopiero w momencie wykonania zobowiązania umownego, co skutkuje faktem, że wynagrodzenie zmienne jest znane w momencie ujęcia przychodu, a jego wartość nie ulega później zmianom. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 9).

Nota 14A

**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE
[TYS. PLN]**

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Rozwiązane rezerwy	1 240	6 030
- należności	16	-
- na przewidywane koszty	1 224	6 030
Pozostałe, w tym:	1 341	615
- kary umowne	68	-
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	211	130
- pozostałe	1 062	485
Odsetki z tytułu pożyczek i obligacji	25 972	9 142
- od jednostek powiązanych, w tym:	25 972	9 142
- od jednostek zależnych	24 283	9 142
- od jednostek współkontrolowanych	1 689	-
Pozostałe odsetki	44	109
- od pozostałych jednostek	44	109
Razem	28 597	15 896

Nota 14B

**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE Z TYTUŁU DYWIDEND
I UDZIAŁÓW W ZYSKACH [TYS. PLN]**

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Od jednostek powiązanych, w tym:	59 997	57 578
- od jednostek zależnych	59 997	57 578
Razem	59 997	57 578

Nota 15A

**PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK
[TYS. PLN]**

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	606	764
Razem	606	764

INNE PRZYCHODY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2019- 30.06.2019	1.01.2018- 30.06.2018
Dodatnie różnice kursowe	1 270	1 352
Zysk ze zbycia udziałów	2 626	-
Aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	-	1 235
Inne przychody finansowe razem	3 896	2 587

PODATEK DOCHODOWY - EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA
[TYS. PLN]

	1.01.2019- 30.06.2019	1.01.2018- 30.06.2018
Zysk brutto	39 262	26 010
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	7 460	4 942
Otrzymane dywidendy	(10 016)	(9 500)
Wypłata z zysku spółek komandytowych	(1 383)	(1 440)
Obciążenie podatkowe spółki, względem wyników zależnych spółek komandytowych	(724)	1 471
Koszty reprezentacji oraz inne koszty NKUP w trakcie roku	6 282	8 821
Rezerwa na przewidywane koszty	(233)	1 205
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnicę trwałą	647	584
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych i obligacji objętych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	72	1 649
Zmiana wyceny pozostałych pozycji	150	1 109
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	2 256	8 842

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [TYS. PLN]

Rodzaj instrumentu	Nota	Wartość bilansowa		
		na dzień 30.06.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 30.06.2018
Aktywa finansowe				
Długoterminowe aktywa finansowe	3	767 659	796 125	904 801
- certyfikaty inwestycyjne		144 677	170 849	904 801
- obligacje		622 982	625 276	-
Pożyczki i należności		742 267	535 574	741 118
- pożyczki długoterminowe	3	318 718	221 504	21 857
- pożyczki krótkoterminowe	7	396 123	265 621	673 480
- należności handlowe		27 426	48 449	45 781
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		68 921	189 366	29 664
- środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		11 635	7 389	13 766
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		57 286	181 977	15 898
Zobowiązania finansowe				
Pozostałe zobowiązania finansowe		1 113 503	1 203 768	1 176 615
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8, 10	1 083 458	1 121 173	1 069 822
- zobowiązania handlowe	9	27 450	32 595	31 793
- kredyty i pożyczki	8, 10	2 595	50 000	75 000
- leasing	9	21 126	-	-

MSSF 9, który zastąpił MSR 39, definiuje trzy kategorie aktywów finansowych – w zależności od modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami oraz charakterystyki przepływów pieniężnych wynikających z umowy:

1. aktywa wyceniane po początkowym ujęciu według zamortyzowanego kosztu – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania

przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz warunki umowy dotyczącej tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;

2. aktywa wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest

zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż aktywów finansowych oraz warunki umowy dotyczącej tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;

3. aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat - wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH ECHO INVESTMENT S.A.

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Echo Investment S.A.

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za I półrocze 2019 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r., zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej.

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 r.

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

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości

Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest w siedzibie Spółki, w Kielcach al. Solidarności 36 lub pod adresem internetowym www.echo.com.pl.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządzała jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres połowy roku zakończony 30 czerwca 2019 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 16 września 2019 r.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.



Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. MSSF oraz opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują, dla Echo Investment S.A. są tożsame z opisanymi w punktach 04 i 05 dla sprawozdania skonsolidowanego na stronach 113 i 116.

Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości

Półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu sprawozdań finansowych. Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

Zastosowanie MSSF 16 Leasing po raz pierwszy

Spółka wdrożyła MSSF 16 „Leasing” od 1 stycznia 2019 r. Standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy - w ogólności MSSF 16 zakłada ujęcie wszystkich umów leasingu w modelu podobnym do modelu ujęcia leasingu finansowego zgodnie z MSR 17. Nowy standard MSSF 16 „Leasing” zastępuje dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15 oraz SKI 27. Zgodnie z MSSF 16, umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres czasu w zamian za wynagrodzenie. Na dzień przejścia na MSSF 16, Spółka ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu. Spółka oddzielnie ujmuje koszt odsetek i amortyzację. Stosując niniejszy standard retrospektywnie, Spółka skorzystała z poniższych zwolnień:

- Spółka nie stosuje niniejszego standardu do umów, które wcześniej nie zostały zidentyfikowane jako umowy zawierające leasing zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4;
- Spółka stosuje pojedynczą stopę dyskontową do portfela leasingów o podobnym charakterze;
- Umowy leasingu operacyjnego, z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na

1 stycznia 2019 r. potraktowane zostały jako leasing krótkoterminowy i tym samym ujęcie tych umów nie ulegnie zmianie;

- Umowy leasingu operacyjnego, w przypadku których bazy składnik aktywów ma niską wartość (np. wyposażenie biurowe) nie zostały przeliczone i ich ujęcie nie uległo zmianie.

Spółka nie wydzieliła elementów leasingowych i nie-leasingowych.

Na 1 stycznia 2019 r. Spółka jako leasingobiorca, ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki, oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w której przedstawione zostałyby odpowiednie bazy we składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki (leasingobiorcy).

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r. skutkowało rozpoznaniem aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań leasingowe w kwocie 23 891 tys. zł, z których 9 558 tys. zł dotyczy zapasów, 7 894 tys. zł - powierzchni biurowej, zaś 6 439 tys. zł - samochodów. Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy nie miało wpływu na wynik z lat ubiegłych Spółki.

Spółka szerszy opis zmiany polityki rachunkowości opisała w rozdziale „Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment” w podpunkcie „leasing”.

**WPŁYW WDROŻENIA MSSF 16 NA JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]**

	dane zatwierdzone 31.12.2018	zmiana MSSF 16	1.01. 2019
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe	5 284	14 333	19 617
Zapasy	201 445	9 558	211 003
Razem aktywa		23 891	
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	14 333	14 333
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	22 018	9 558	31 576
Razem zobowiązania		23 891	

Metody ustalania wyniku finansowego

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

PRZYCHODY OPERACYJNE

Kwota przychodów odpowiada wartości wynagrodzenia ustalonego w umowach z klientami z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Zgodnie z MSSF 15, Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Po spełnieniu (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia jednostka ujmuje jako przychód kwotę równą cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia. W celu ustalenia ceny transakcyjnej jednostka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wy-

łącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat (do 500 zł), większych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług (prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług) Spółka ujmuje w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

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

przypisać do konkretnego projektu w trakcie realizacji są kapitalizowane w wartość projektu. Alokacja kosztów odbywa się na podstawie godzin pracy zareportowanych przez pracowników.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW

Koszty administracyjne związane z projektami obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą: podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której nie można ich przypisać do konkretnego projektu bądź dotyczą one projektów, których realizacja została zakończona oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem projektów deweloperskich.

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

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

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat wg metody zamortyzowanego kosztu opisanej w sekcji Zobowiązań, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte.

W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu, aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

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

Istotne umowy zawarte przez Echo Investment S.A. z podmiotami powiązanymi

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

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

UMOWY DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W 2019 R. [TYS. PLN]

Przedmiot umowy - zobowiązanie Echo Investment S.A	Data zawarcia umowy	Kontrahent - inwestor	Wartość transakcji
Umowa dotycząca budowy i wynajmu Galerii Młociny	31.05.2017	Berea Sp. z o.o.	5 497
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym - budową budynku biurowego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej	31.10.2018	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K.	3 426
Umowa pośrednictwa w zakresie wyszukiwania i przedstawiania potencjalnych nabywców nieruchomości, do dnia zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości	25.04.2018	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K.	3 113
Umowa o pośrednictwo finansowe	20.08.2018	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K.	2 351
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu budynku biurowego w Katowicach	31.10.2018	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	2 213
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego w Katowicach	01.06.2018	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	2 093
Umowa dotyczy wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych, prac inżynierskich niezbędnych do zarządzania Inwestycją	29-06-2018	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	1 898
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego przy ul. Beethovena w Warszawie	01.08.2017	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.K.A.	1 561
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budowanej nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej	01.10.2017	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	1 408
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego we Wrocławiu	30.11.2018	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	1 398
Umowa o pośrednictwo finansowe	20.02.2018	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	1 388

UMOWY DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W 2019 R. [TYS. PLN]

Przedmiot umowy – zobowiązanie Echo Investment S.A	Data zawarcia umowy	Kontrahent – inwestor	Wartość transakcji
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budowanej nieruchomości w Warszawie	01.12.2018	Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A.	1 210
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego przy ul. Grzybowskiej w Warszawie	01.12.2017	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	1 092
Umowa o pośrednictwo finansowe	01.01.2019	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	1 075
Umowa o ustanowienie zabezpieczenia	16.12.2016	Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp.K.	1 050
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją zespołu budynków mieszkalnych we Wrocławiu	02.07.2018	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	1 007

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

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 30 CZERWCA 2019 R. [TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	51 120	19 163	20 414	3 257
Zarząd Spółki	-	-	-	-
Razem	51 120	19 163	20 414	3 257

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 31 GRUDNIA 2018 R. [TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	171 584	81 717	22 806	3 002
Zarząd Spółki	3	-	-	-
Razem	171 587	81 717	22 806	3 002

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 30 CZERWCA 2018 R. [TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	47 157	15 186	29 146	4 287
Zarząd Spółki	2	-	-	-
Razem	47 159	15 186	29 146	4 287

Szacunki Zarządu Spółki

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

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

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

ZAPASY

Szacując możliwą do uzyskania przez Spółkę kwotę odpisu zapasów do wartości netto na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży.

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieru-

chomości obowiązujących w danym segmencie rynku. Zdaniem Zarządu zmiany tych założeń nie miałyby istotnego wpływu na wartość odpisu zapasów na dzień bilansowy ze względu na fakt, że przyjęte założenia i informacje dotyczące wartości odpisu w znaczącej części bazowały na zawartych umowach sprzedaży.

W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

LEASING

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Spółce dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Spółce przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Spółka musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Spółka dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu – jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę charakterystyczną dla danego składnika aktywów, którego dotyczy leasing.

UTRATA WARTOŚCI UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły 30 czerwca 2019 r. istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY [TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy		
	na dzień 30.06.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 30.06.2018
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	1 011 203	1 146 298	1 868 276
Przychody / koszty finansowe z tytułu wyceny udziałów, akcji i funduszy	(3 405)	32 649	(4 546)
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tytułu potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	10 112	11 463	18 683
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	10 112	11 463	18 683
Podatek dochodowy	1 921	2 178	3 550
Razem: wpływ na wynik netto okresu	8 191	9 285	15 133

Spółka kalkulując utratę wartości udziałów, akcji i funduszy w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjnych.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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 Klau-

zuli 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 osiąganymi. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

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, 16 września 2019 r.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2019 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy. Półroczne sprawozdanie zarządu z działalności Spółki i Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A. i jej grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka. Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych pierwszą połowę 2019 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący przeglądu tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym półrocznym 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, 16 września 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