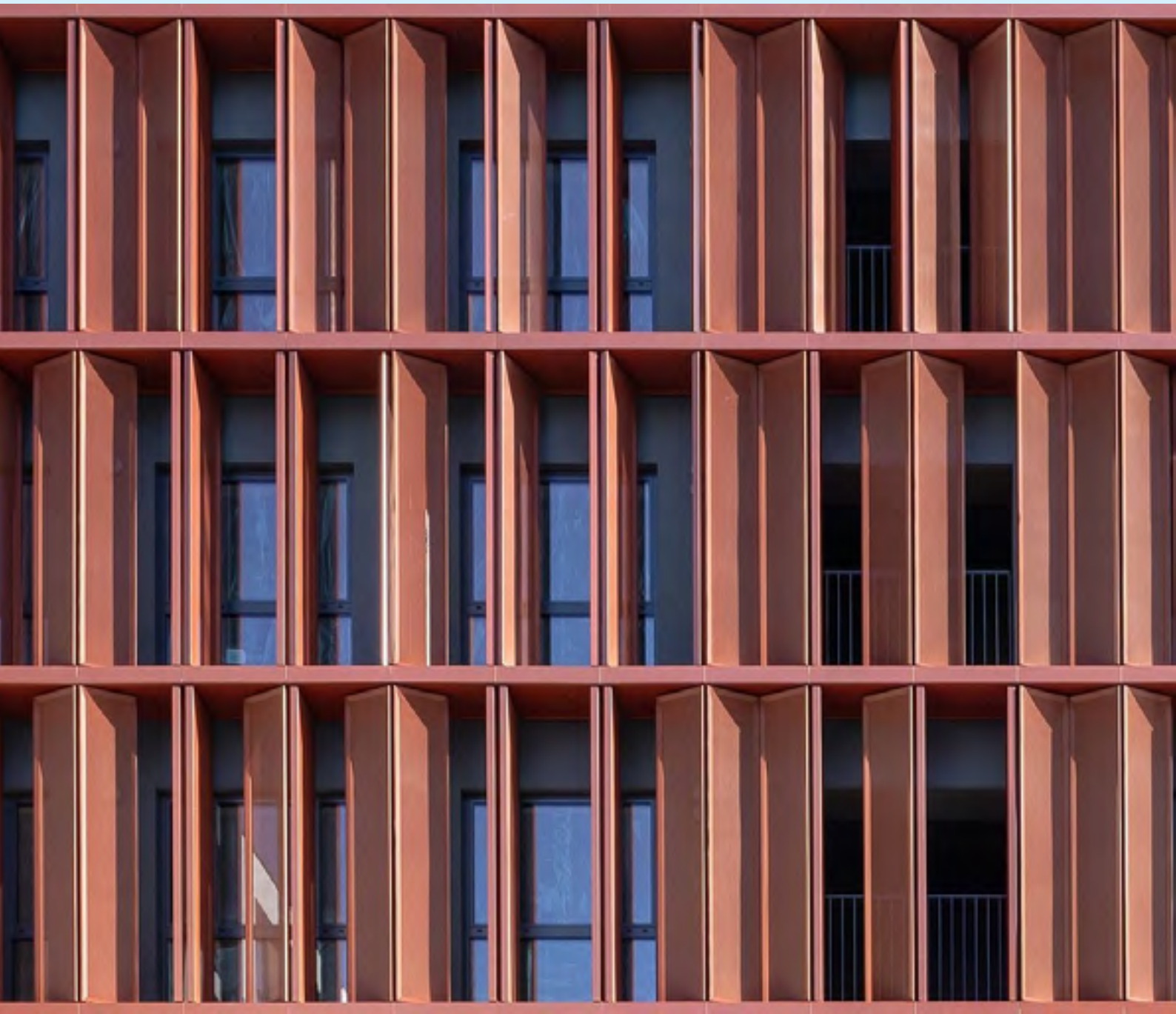


RAPORT FINANSOWY

ECHO INVESTMENT

1 PÓŁROCZE 2020 ROKU



SPIS TREŚCI

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

CZĘŚĆ I

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

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	12
03.	Model biznesowy	13
04.	Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji	14
05.	Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	15
06.	Najważniejsze zdarzenia w pierwszej połowie 2020 r.	16
07.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	18
08.	Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	20
09.	Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	24
10.	Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	26
11.	Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa	28
12.	Portfel nieruchomości	30
13.	Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2020 r. – zakupy nieruchomości	37
14.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2020 r.	38
15.	Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	39
16.	Sezonowość lub cykliczność działalności	40
17.	Polityka dywidendowa i dywidenda	41
18.	Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej	42
19.	Zobowiązania pozabilansowe	46
20.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	51
21.	Wpływ wyników za drugi kwartał 2020 r. na realizację prognoz finansowych	52
22.	Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	52
23.	Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	52
24.	Umowy z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	53
25.	Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Echo Investment	54

CZĘŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Noty objaśniające do skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment	84
02.	Grupa Kapitałowa Echo Investment	85
03.	Szacunki Zarządów spółek z Grupy Echo Investment	86
04.	Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	89
05.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	90
06.	Skutki zmian prezentacyjnych – przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	91

CZĘŚĆ 3

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIA FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A.

Noty objaśniające do skróconych śródrocznych jednostkowych sprawozdań finansowych

	Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	101
	Noty objaśniające do rachunku zysków i strat	126

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Echo Investment S.A.	132
02.	Metody ustalania wyniku finansowego	133
03.	Istotne umowy zawarte przez Echo Investment S.A. z podmiotami powiązanymi	135
04.	Szacunki Zarządu Spółki	137
05.	Skutki zmiany prezentacji – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	139

Oświadczenie Zarządu

	Kontakt	143
--	---------	-----



SZANOWNI AKCJONARIUSZE, PARTNERZY I KLIENCI,

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za pierwsze półrocze 2020 r. Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i jesteśmy gotowi do utrzymywania silnej pozycji na polskim rynku oraz rozwijania naszej działalności. W drugim kwartale 2020 r. Echo Investment wypracowało 10,4 mln zł zysku netto, co było głównie rezultatem wzrostu wartości projektów w budowie oraz przekazania klientom 222 mieszkań.

Drugi kwartał tego roku był czasem przekształcenia firmy, znaczącego przyspieszenia procesów cyfrowych oraz przemyślenia sposobu, w jaki klienci korzystają z budowanych przez nas mieszkań, powierzchni biurowych i centrów handlowych. Sytuacja epidemiologiczna po raz kolejny pokazała, że nasze zdywersyfikowane portfolio jest jednym z głównych atutów firmy. Jesteśmy obecni w sektorach nieruchomości biurowych, mieszkaniowych i handlowych. Inwestujemy w nowe, perspektywiczne biznesy, takie jak mieszkania na wynajem czy biura serwisowane. Nasza strategia jest elastyczna, uwzględnia zmieniające się trendy i cykle koniunkturalne na rynku nieruchomości, dzięki czemu firma – jako całość – jest w dobrej sytuacji finansowej i operacyjnej.

W marcu i kwietniu, w okresie najsurowszych restrykcji, skupiliśmy się na zachowaniu ciągłości działania: utrzymaniu pracy na placach budowy, kontaktach z klientami oraz zapewnieniu bezpiecznego i efektywnego systemu pracy dla naszych pracowników. Dzięki inwestycjom w technologie i procesom, które Echo Investment konsekwentnie wdraża od kilku lat, wszystkie funkcje w firmie działały bez przeszkód, przy zachowaniu bezpieczeństwa pracowników, partnerów biznesowych i klientów.

Mieszkania

W pierwszej połowie 2020 r. sprzedaliśmy 653 mieszkania. Od początku roku zakończyliśmy projekty: Widoki Mokotów i Moje Miejsce w Warszawie, Osiedle Jarzębinowe VI w Łodzi, Osiedle Jaśminowe IV w Poznaniu oraz Ogrody Graua we Wrocławiu, i to głównie przyczyniło się do 412 mieszkań przekazanych klientom. Pandemia spowodowała zmianę nawyków społecznych, co z kolei wpłynęło na projektowanie i budowę mieszkań. Nasi projektanci dostosowali nasze projekty mieszkaniowe do nowych warunków i oczekiwań kupujących. Nowe rozwiązania i wdrożone pomysły spotkały się z zainteresowaniem i uznaniem naszych klientów.

By zabezpieczyć przyszły rozwój biznesu, aktywnie poszukujemy nowych działek. W pierwszym półroczu 2020 r. kupiliśmy dwie nieruchomości z potencjałem 36 tys. mkw. powierzchni mieszkalnej w Krakowie i Warszawie. Zabezpieczyliśmy także tereny, na których może powstać 305 tys. mkw. powierzchni użytkowej, m.in. trzy działki w doskonałych lokalizacjach w Poznaniu, Łodzi i Krakowie od grupy Tesco. Obecnie trwają analizy i wstępne prace projektowe nad zagospodarowaniem każdej z nich.

Resi4Rent

W ciągu ostatnich sześciu miesięcy, Resi4Rent, największa instytucjonalna platforma wynajmu mieszkań w Polsce, otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla swojego drugiego wrocławskiego projektu. Resi4Rent Wrocław Kępa Mieszczańska jest już wynajęty w ponad 80%. Pierwsze budynki Resi4Rent Wrocław Rychtańska zostały niemal w całości wynajęte niecały rok po otwarciu. W sierpniu 2020 roku firma otworzyła swój pierwszy projekt w stolicy Resi4Rent Warszawa Browary, a pierwsi mieszkańcy już odebrali klucze. Docelowo projekt będzie obejmował 450 mieszkań.

Wierzymy, że nowe trendy, oczekiwania i zwyczaje młodych i dobrze wykształconych specjalistów sprzyjają rozwojowi instytucjonalnego rynku najmu mieszkań. Jesteśmy przekonani, że Resi4Rent osiągnie strategiczny cel, jakim jest posiadanie 7,5-10 tys. mieszkań na wynajem do 2025 r.

Sytuacja epidemiologiczna po raz kolejny pokazała, że nasze zdywersyfikowane portfolio jest jednym z głównych atutów firmy. Jesteśmy obecni w sektorach nieruchomości biurowych, mieszkaniowych i handlowych. Inwestujemy w nowe, perspektywiczne biznesy, takie jak mieszkania na wynajem czy biura serwisowane. Nasza strategia jest elastyczna, uwzględnia zmieniające się trendy i cykle koniunkturalne na rynku nieruchomości, dzięki czemu firma – jako całość – jest w dobrej sytuacji finansowej i operacyjnej.

Biura

Pomimo wyzwań rynkowych, obserwujemy duże zainteresowanie nowych najemców biurowych, którzy zamierzają rozwijać się w Polsce i potrzebują bezpiecznej oraz wysokiej jakości powierzchni w najlepszych lokalizacjach. Echo Investment jest dla nich najlepszym partnerem. Obecnie w budowie mamy budynki biurowe o łącznej powierzchni najmu ok. 140 tys. mkw., w tym Fuzja CD w Łodzi, Moje Miejsce II w Warszawie, Face2Face II w Katowicach oraz MidPoint71 we Wrocławiu. Budowa każdego z nich przebiega w dobrym tempie, cieszymy się też z wysokiego poziomu wynajmu. Po ukończeniu, biurowiec Fuzja stanie się siedzibą Fujitsu. Dwa kolejne budynki – Moje Miejsce II i Face2Face II – zostaną oddane do użytku w czwartym kwartale 2020 r. i także są w dużym stopniu wynajęte, mając zabezpieczony wynajem na odpowiednio 70% i 90% powierzchni.

Przed nami już końcowy etap naszego flagowego projektu Browarów Warszawskich. W kwietniu oddaliśmy do użytku budynek Biur przy Willi, do którego wprowadzili się pierwsi najemcy. Budynek jest wynajęty w 66%, a pozostała powierzchnia ma zabezpieczonych najemców. W trzecim kwartale ukończyliśmy również Biura przy Warzelni. Do budynku wprowadzają się pierwsi najemcy – Grupa Żywiec oraz kancelaria Allen & Overy. Również tutaj około 60% powierzchni zostało wynajęte, a pozostała część ma zabezpieczonych najemców. Zgodnie z naszą Strategią Rentownego Wzrostu, wszystkie ukończone budynki, jak również te w budowie, są przeznaczone do sprzedaży. Prowadzimy z głównymi inwestorami na rynku zaawansowane negocjacje dotyczące sprzedaży gotowych budynków. Dużym zainteresowaniem cieszą się także nasze projekty w budowie.

W biurach wdrożyliśmy również zapobiegawcze środki antykoronawirusowe. W wyniku analiz naszych architektów i konstruktorów, uruchomiliśmy program „zdrowe biurowce”, który obejmuje szereg nowych rozwiązań, takich jak zastosowanie materiałów łatwych w dezynfekcji, technologie bezdotykowe, filtracja powietrza czy wzmocnienie procedur dla zarządców obiektów i personelu sprzątającego. Już teraz otrzymaliśmy wiele pozytywnych opinii o tej inicjatywie od naszych najemców i potencjalnych klientów.

Jako uzupełnienie tradycyjnego wynajmu powierzchni biurowych, rozwijamy także działalność CitySpace - operatora elastycznych powierzchni, który stanowi dla biznesu biurowego istotną wartość dodaną. W sytuacji pandemii wiele firm poszukuje większej przestrzeni, by umożliwić pracownikom zachowanie dystansu lub pracę w oddzielnych zespołach. CitySpace bardzo szybko przygotowało swoją ofertę, aby odpowiedzieć na ich potrzeby. W pierwszym półroczu firma powiększyła zarządzaną powierzchnię np. otwierając biura w O3 Business Campus w Krakowie lub zwiększając powierzchnię w Warszawie (Beethovena), Wrocławiu (Nobilis Business House) i Gdańsku (Tryton Business House).

Nieruchomości handlowo-rozrywkowe

W dziale projektów handlowych, najważniejszym wydarzeniem ostatnich tygodni było otwarcie pierwszego sklepu Primark w Polsce – w Galerii Młociny w Warszawie. Był to jeden z najbardziej oczekiwanych debiutów na polskim rynku handlowym, który od momentu otwarcia w połowie sierpnia przyciąga rzesze kupujących. Jako kluczowy najemca, sklep Primark umocnił pozycję Galerii Młociny jako wiodącego obiektu handlowego w Warszawie. W pierwszym półroczu 2020 r. dział handlowy firmy zajmował się również finalizacją komercjalizacji kompleksu Browarów Warszawskich. Dzięki podpisanym umowom, część handlowo-usługowa naszej flagowej inwestycji jest już prawie w całości wynajęta.

Wprowadzone w marcu regulacje związane z pandemią na kilka tygodni ograniczyły działalność większości najemców. Nasze działy wynajmu i zarządzania stanęły przed wyzwaniem, jakim było osiągnięcie porozumienia z najemcami odnośnie warunków, na których centra mogłyby wrócić do normalnej działalności. Te starania przyniosły doskonałe efekty: klienci wrócili do naszego centrum Libero w Katowicach, co potwierdzają liczby. W tej chwili obroty całego obiektu są wyższe niż rok temu, podczas gdy średnia miesięczna liczba odwiedzających wynosi 85% w porównaniu z analogicznym okresem w 2019 r.

Sytuacja finansowa

Echo Investment cieszy się stabilną sytuacją finansową. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec pierwszego półrocza było to ponad 340 mln zł. Wartość naszych aktywów wynosi ponad 5 mld zł - 17% więcej niż rok wcześniej. O 80% wzrosła wartość nieruchomości inwestycyjnych, natomiast o 12% - wartość projektów komercyjnych i mieszkaniowych w budowie i w przygotowaniu. Dzięki dużemu zaufaniu instytucji finansowych, mogliśmy wyemitować nowe obligacje oraz pozyskać finansowanie dla naszych biurów, które pozwalają firmie się rozwijać.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszym raportem finansowym za pierwsze półrocze 2020 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
PREZES ECHO INVESTMENT

CZEŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU





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.

na 22 września 2020 r.

**Noah M.
Steinberg**
Przewodniczący



**Tibor
Veres**
Wiceprzewodniczący



**Margaret
Dezse**
Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Przewodnicząca
Komitetu Audytu



**Sławomir
Jędrzejczyk**
Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu



**Maciej
Dyjas**
Członek Rady
Nadzorczej



**Péter
Kocsis**
Członek Rady
Nadzorczej



**Bence
Sass**
Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**
Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



Na 30 czerwca 2020 r. w skład Rady Nadzorczej wchodzili Mark Abramson i Stefan Kawalec. Mark Abramson złożył rezygnację ze skutkiem na 13 sierpnia 2020 r., natomiast Stefan Kawalec został odwołany 13 sierpnia 2020 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. W ich miejsce powołani zostali Margaret Dezse oraz Sławomir Jędrzejczyk.

Nowi członkowie Rady Nadzorczej weszli również do Komitetu Audytu: Margaret Dezse jako przewodnicząca, natomiast Sławomir Jędrzejczyk - jako wiceprzewodniczący.

Ponadto Rada Nadzorcza powołała Komitet Inwestycyjny, którego zadaniem będzie bieżąca ocena działań z zakresu zakupów i sprzedaży aktywów, planów finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych na podstawie zatwierdzonego budżetu rocznego.

W skład Komitetu Inwestycyjnego weszli Noah M. Steinberg, Maciej Dyjas, Péter Kocsis, Bence Sass i Nebil Senman.

Nowi członkowie rady nadzorczej powołani przez ZWZA 13 sierpnia 2020 r.



Margaret Dezse
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Przewodnicząca Komitetu Audytu

Była partnerem w Ernst & Young (EY) i PwC. W tzw. „wielkiej czwórce” pracowała łącznie 35 lat, z czego 20 lat jako partner w obszarach doradztwa transakcyjnego i finansowania przedsiębiorstw – początkowo w PwC, przez ostatnie 10 lat w EY.

Urodziła się w Kanadzie i tam rozpoczęła karierę jako biegła rewident. W 1989 r. przeprowadziła się na Węgry i szybko przeszła z działu audytu do działu prywatyzacji i finansowania przedsiębiorstw. Przez 30 lat pracy doradzała przy kilkuset transakcjach, wspierając klientów z różnych sektorów gospodarki przy podej-

mowaniu decyzji strategicznych i inwestycyjnych.

Oprócz szefowania działom finansowania przedsiębiorstw i doradztwa transakcyjnego na Węgrzech, Margaret Dezse sprawuje funkcje kierownicze w regionie CEE, m.in. tworząc departament finansowania przedsiębiorstw na Ukrainie. Jest obecnie członkiem rady dyrektorów oraz Przewodniczącą Komitetu Audytu Masterplast Nyrt i oraz członkinią Komitetu Wykonawczego Kometa Zrt. Jest także członkiem rady nadzorczej United Way Hungary i Impact Ventures – funduszu venture capital o orientacji prospołecznej.



Sławomir Jędrzejczyk
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu

Sławomir Jędrzejczyk ma ponad 20 lat doświadczenia w spółkach notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W latach 2008-2017 Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych PKN Orlen S.A., a także Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Unipetrol a.s., Członek Zarządu Orlen Lietuva oraz Członek Rady Dyrektorów Orlen Upstream Kanada. Do jego najważniejszych zadań należała realizacja strategii ukierunkowanej na wzrost wartości, budowanie relacji z rynkiem kapitałowym, zapewnienie finansowania oraz zwiększanie przepływów pieniężnych poprzez doskonałość ope-

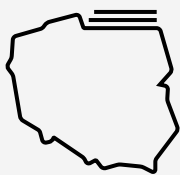
racyjną, dezinwestycje i projekty dotyczące kapitału obrotowego. Odpowiadał za obszar finansów, kontroling, księgowość, zarządzanie łańcuchem dostaw, relacje inwestorskie, M&A oraz IT.

We wcześniejszych latach Prezes Zarządu spółki Emitel. Pracował także w Grupie Telekomunikacja Polska, ORFE, Impexmetal i Price Waterhouse. Absolwent Senior Executive Program London Business School, Wydziału Elektroniki Politechniki Łódzkiej oraz członek Association of Chartered Certified Accountants ACCA.

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

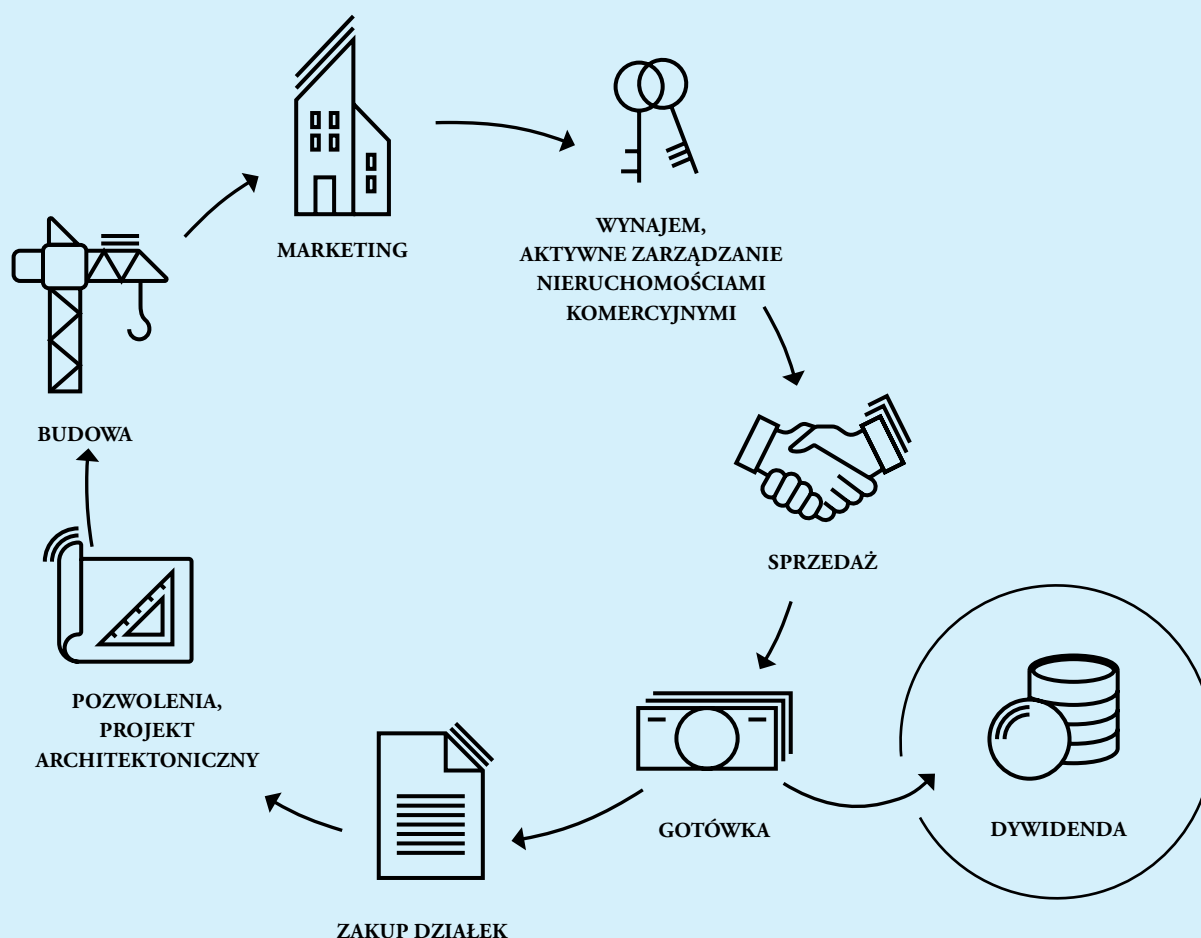


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji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

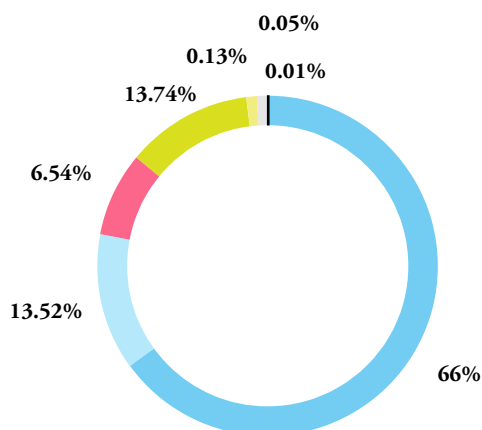


Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia 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 podniesienia wartości i sprzedaż centrów handlowych,
3. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
4. świadczenie usług (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 22.09.2020 R.



Liczba akcji:

272 375 784	– Lisala Sp. z o.o. kontrolowana przez Wing IHC Zrt
55 800 000	– Nationale-Nederlanden OFE
27 000 000	– Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander
56 710 357	– Pozostali akcjonariusze
538 676	– Nicklas Lindberg – prezes zarządu
221 765	– Maciej Drozd – wiceprezes zarządu
44 000	– Péter Kocsis – członek rady nadzorczej

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. Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu, ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

4.2 Akcjonariat

Głównym akcjonariuszem Echo Investment S.A. jest spółka Lisala Sp. z o.o., która jest kontrolowana przez węgierski Wing IHC Zrt.

Dane o strukturze akcjonariatu na 22 września 2020 r. wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 13 sierpnia 2020 r. oraz z powiadomień od akcjonariuszy.

Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące

05

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

finansowych oraz Péter Kocsis, członek rady nadzorczej. Péter Kocsis poinformował Spółkę o zakupie jej akcji 14 sierpnia 2020 r. Według najlepszej wiedzy Spółki, wcześniej Péter Kocsis nie posiadał akcji i obligacji Echo Investment S.A.

STAN POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 30.06.2020 R.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA (w przypadku akcji)
Nicklas Lindberg Prezes zarządu	538 676	0,13%
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	221 765	0,05%
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	44 000*	0,01%

* Transakcje zawarte w 3 kwartale 2020 r.

STAN POSIADANIA OBLIGACJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 30.06.2020 R.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych obligacji
Nicklas Lindberg Prezes zarządu	219 (kod ECH0721) 229 (kod ECH1022)
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	219 (kod ECH0522) 369 (kod ECH0721) 50 (kod ECH0923) 316 (kod ECH1022)

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem lub obligatariuszem Spółki na dzień publikacji raportu,

nie był nim 30 czerwca 2020 r. i w trakcie pierwszego półrocza 2020 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

6.1 Zmiana składu rady nadzorczej

W następstwie sprzedaży 56% akcji i całkowitego wycofania się z akcjonariatu Echo Investment funduszy PIMCO i Oaktree Capital Management, 13 grudnia 2019 r. z zasiadania w radzie nadzorczej ze skutkiem natychmiastowym zrezygnowali Karim Khairallah – dotychczasowy przewodniczący rady nadzorczej, Laurent Luccioni – wiceprzewodniczący oraz Sebastian A. Zilles – członek rady nadzorczej. W związku z tym, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 9 stycznia 2020 r. powołało do rady nadzorczej Noaha Steinberga, któremu powierzyło funkcję przewodniczącego, Tibora Veresa, który został wiceprzewodniczącym oraz Pétera Kocsisa i Bence'a Sassa, którzy zostali członkami rady nadzorczej bieżącej kadencji. Nowi członkowie rady nadzorczej są związani z węgierską firmą Wing, która jest nowym głównym akcjonariuszem Echo Investment.



6.2 Ogłoszenie przez Wing wezwania do sprzedaży dodatkowych 10,04% akcji Echo Investment

W rezultacie pośredniego przekroczenia przez Wing progu 33% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment, węgierska firma ogłosiła 3 lutego 2020 r. wezwanie do zapisywania się na sprzedaż dodatkowych 41 444 928 akcji Echo Investment, uprawniających do wykonywania 10,04% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki, po cenie 4,65 zł za akcję. Zapisy trwały od 21 lutego 2020 r. i zakończyły się 18 marca 2020 r. W rezultacie wezwania, Wing osiągnął próg 66% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment. W wezwaniu pośredniczyło Santander Biuro Maklerskie.

6.3 Przedwstępna umowa zakupu trzech nieruchomości z centrami handlowymi pierwszej generacji w Krakowie, Łodzi i Poznaniu

Echo Investment podpisało 28 lutego 2020 r. przedwstępne umowy zakupu działek w Poznaniu przy ul. Opieńskiego, Łodzi przy ul. Widzewskiej oraz w Krakowie przy ul. Kapelanka. Grunty należące do spółek z grupy Tesco są doskonale zlokalizowane i idealnie wpisują się w strategię Echo Investment rozwoju mieszkaniowej części biznesu. Deweloper planuje przeznaczyć wszystkie działki pod zabudowę wielofunkcyjną. Powstanie na niej ok 4 tys. mieszkań, powierzchnia handlowo-usługowa, natomiast w Krakowie – także biurowa. Do czasu rozpoczęcia robót budowlanych istniejącymi centrami handlowymi będzie zarządzało Echo Investment. Przestrzeń biurowa i sklep Tesco w Krakowie będzie funkcjonować bez zmian, także w trakcie budowy, jak i po jej zakończeniu. Obiekty w Poznaniu i Łodzi będą działać do momentu uzyskania pozwoleń i rozpoczęcia prac. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 190 tys. mkw. Cena netto wyniesie łącznie co najmniej 42,5 mln EUR. Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić nie później niż na początku 2021 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowach przedwstępnych. To kolejna transakcja Echo Investment z Tesco. Pod koniec ubiegłego roku spółka odkupiła od sieci handlowej teren w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej, obok stacji metra Kabaty.

4 tys.

Tyle mieszkań może zbudować Echo Investment na terenach przejmowanych od Tesco w Łodzi, Krakowie i Poznaniu

6.4 Uzyskanie pozwoleń na użytkowanie dla budynków Biura przy Willi i Biura przy Warzelni w kompleksie Browarów Warszawskich

Echo Investment zakończyło prace przy budowie Biura przy Willi i Biura przy Warzelni. Pierwszy budynek otrzymał pozwolenie na użytkowanie 15 kwietnia 2020 r. i już pracują w nim klienci WeWork oraz firma Accenture. Pozwolenie na użytkowanie drugiego budynku zostało wydane 1 września i aktualnie wprowadzają się do niego kancelaria prawna Allen & Overy oraz Grupa Żywiec.

Obydwa biurowce są częścią miastotwórczej inwestycji Browary Warszawskie, która łączy funkcję mieszkaniową, biurową oraz handlowo-rozrywkową. Browary Warszawskie powstają na blisko 4,5 hektarowej działce w kwartale ulic Grzybowska, Krochmalna, Wronia i Chłodna. Zakończenie realizacji tego projektu planowane jest na przełomie 2020 i 2021 r.



Budynek Biura przy Willi w kompleksie Browarów Warszawskich w Warszawie



6.5 Emisja obligacji o łącznej wartości 150 mln zł oraz nabycie obligacji w celu umorzenia

W ramach Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł we współpracy z mBankiem S.A., 2 czerwca 2020 r. Echo Investment wyemitowało obligacje dla inwestorów instytucjonalnych o łącznej wartości 150 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 31 maja 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu wykupu po wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Jednocześnie 1 czerwca 2020 r. spółka nabyła w celu umorzenia 1 005 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00258, 9 340 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00282 oraz 349 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00308. Jednostkowa wartość nominalna każdej obligacji wynosiła 10 tys. zł.

7.1 Pozyskanie kredytu na budowę biurowca MidPoint71

Echo Investment pozyskało 22 lipca 2020 r. kredyt na budowę biurowca MidPoint71, który powstaje we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich. PKO Bank Polski udzielił Echo Investment 54,4 mln EUR kredytu budowlanego, a także 7 mln zł kredytu VAT. Po zakończeniu budowy, kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny. Całkowity okres finansowania kończy się 30 czerwca 2026 roku.

MidPoint71, który powstaje przy ul. Powstańców Śląskich będzie miał 37 tys. mkw. powierzchni biurowej. Jego budowa wystartowała pod koniec 2019 r., a pierwsi najemcy wprowadzą się do budynku w czwartym kwartale 2021 r. Jednym z nich będzie

firma Pyszne.pl, która przeniesie do MidPoint71 swoją wrocławską siedzibę i zajmie 3,5 tys. mkw. W partach biurowca znajdą się punkty usługowe, restauracja oraz wygodne przestrzenie wspólne. Za projekt architektoniczny tego czternastokondygnacyjnego budynku odpowiada pracownia Medusa Group.

Echo Investment inwestuje we Wrocławiu od 15 lat, a MidPoint71 to już ósma biurowa inwestycja firmy w tym mieście, po budynkach Aquarius Business House, Nobilis, Sagittarius Business House, West Gate czy West Link. Obecnie przy ul. Na Ostatnim Groszu trwa również budowa pierwszego etapu kompleksu West 4 Business Hub.



MidPoint71
we Wrocławiu



7.2 Emisja 100 mln zł obligacji dla inwestora instytucjonalnego

Echo Investment wyemitowało czteroletnie obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł, które zostały objęte przez Fundusz Inwestycyjny PKO Parasolowy – FIO. Obligacje kuponowe na okaziciela zapadają 5 sierpnia 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone jest w oparciu o zmienną stawkę sześciomiesięcznego

WIBOR powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

7.3 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment odbyło się 13 sierpnia 2020 r. Wzięli w nim udział akcjonariusze uprawnieni do ponad 86% głosów. Akcjonariusze jednogłośnie zatwierdzili sprawozdania Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy za 2019 r., a także jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe. ZWZA zdecydowało również o przeznaczeniu zysku za 2019 r., w następujący sposób:

- zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2019 w wysokości 21 412 312,65 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy;
- zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 184 932 978,35 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy;
- na poczet dywidendy zaliczona została kwota 206 345 291 zł, wypłacona 21 października 2019 r. tytułem zaliczki dywidendowej;

- dywidenda odpowiada wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, w związku z czym zdecydowano, że Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2019.

W kolejnych uchwałach akcjonariusze udzielili absolutorium z wykonania obowiązków wszystkim członkom zarządu i rady nadzorczej oraz dokonało zmian w radzie nadzorczej, m.in. w związku z rezygnacją Marka Abramsona. WZA odwołało z rady nadzorczej Stefana Kawalca i powołało Margaret Dezse oraz Sławomira Jędrzejczyka, jako niezależnych członków rady nadzorczej.

ZWZA wprowadziło również kilka zmian w statucie spółki. Wynikają one m.in. z nowych regulacji lub mają charakter porządkowy. Do istotnych wprowadzonych zmian należy m.in. nadanie radzie nadzorczej uprawnień do przyjmowania rocznych budżetów i biznesplanów dla spółki oraz jej podmiotów zależnych. Akcjonariusze przyjęli także politykę wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej.



Życiorysy zawodowe nowych członków Rady Nadzorczej znajdują się w punkcie 1 na str. 10.

7.4 Ustanowienie programu emisji obligacji denominowanych w EUR

Zarząd Echo Investment 3 września 2020 r. zawarł umowę emisyjną z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., ustanawiającą program emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 100 mln EUR.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą proponowane do nabycia bez konieczności sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. W dniu emisji obligacje będą rejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depo-

zyt Papierów Wartościowych S.A. i będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, denominowane w EUR i oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej o okresie zapadalności nie dłuższym niż 5 lat. Ostateczne parametry obligacji będą ustalone w drodze rozmów z inwestorami i będą podlegały zatwierdzeniu przez zarząd spółki.

Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

08

8.1 Rynek mieszkaniowy w Polsce

→ Wahania cen przy obniżonej sprzedaży

W związku z sytuacją epidemiologiczną, w Polsce spodziewano się dużych spadków zarówno sprzedaży, jak i liczby mieszkań wprowadzonych do oferty. Tymczasem wyniki rynku mieszkaniowego zaskoczyły analityków. Według analiz JLL, łącznie w sześciu największych aglomeracjach w drugim kwartale 2020 r. sprzedanych zostało około 6,9 tys. mieszkań, czyli ok. 64% mniej niż w poprzednim kwartale. Biorąc pod uwagę fakt, że przez pierwsze 6-7 tygodni tego kwartału biura sprzedaży były w większości zamknięte, należy uznać ten wynik za dosyć optymistyczny. Analitycy JLL podkreślają, że w już w czerwcu sprzedaż zaczęła dynamicznie rosnąć.

W drugim kwartale na rynek zostało wprowadzonych 10,6 tys. mieszkań, czyli tylko 19% mniej niż w pierwszych trzech miesiącach roku. Zestawiając liczbę nowych mieszkań w ofercie, z mieszkańami sprzedanymi od kwietnia do czerwca, oferta na koniec kwartału zwiększyła się o ponad 10% w porównaniu z końcem marca 2020 r. Do sprzedaży było

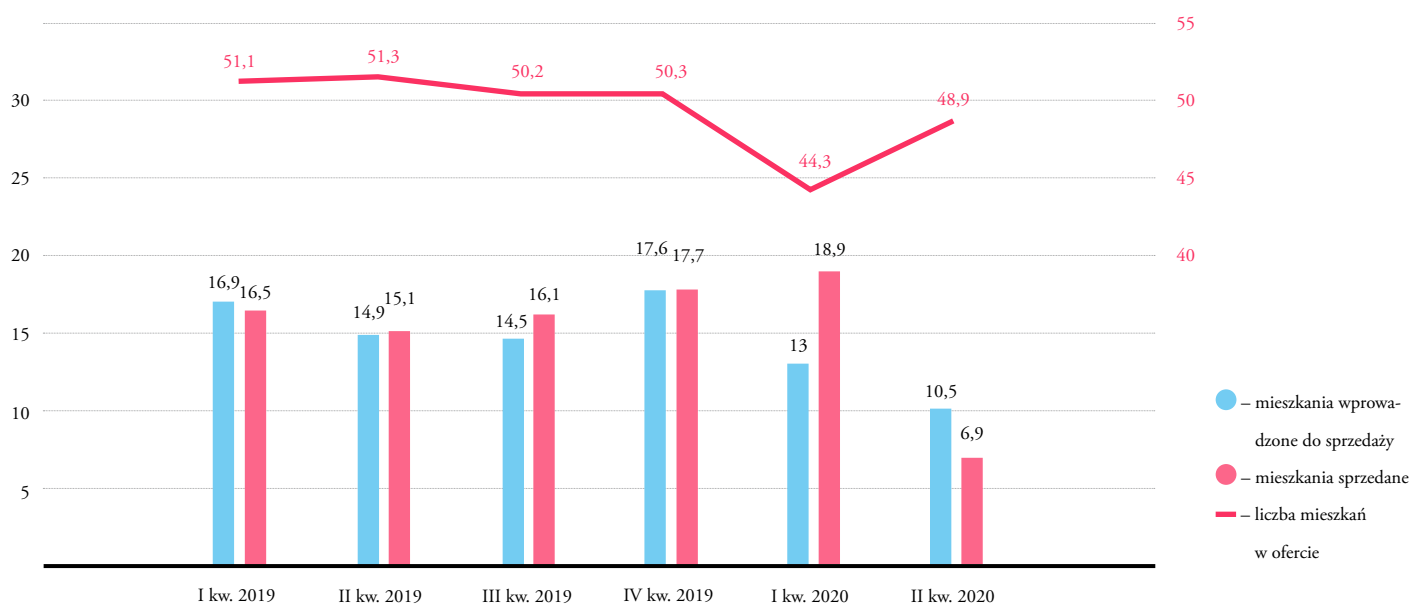
wówczas 48,9 tys. mieszkań. Oferta wzrosła najbardziej w Krakowie – o ponad 22%. W Warszawie, Wrocławiu i Łodzi jej wzrost utrzymał się w przedziale 11-14% kwartał do kwartału. Liczba mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym w Poznaniu praktycznie się nie zmieniła, a w Trójmieście nawet nieznacznie zmniejszyła.

Rok rozpoczął się od zdecydowanej nadwyżki popytu nad podażą, co skutkowało podnoszeniem cen przez deweloperów. Na koniec pierwszego kwartału notowany był ciągły wzrost cen w czterech największych miastach. W drugim kwartale ceny wprowadzanych projektów różniły się zasadniczo pomiędzy miastami. Największe wzrosty w skali roku zanotowano w Trójmieście (blisko 39%) oraz Poznaniu (12%). Zdecydowane spadki zanotowano wyłącznie we Wrocławiu, gdzie ceny były o ok. 20% niższe. Według analityków JLL, z wyciąganiem wniosków należy oczekiwać, że rynek wróci do wyraźnie wyższych obrotów.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

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



Źródło: JLL

8.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

Echo Investment sprzedało w pierwszym półroczu 2020 r. 653 mieszkania, poprawiając wynik osiągnięty w analogicznym okresie ubiegłego roku. Tylko w drugim kwartale spółka sprzedała 254 lokale. Najwięcej transakcji dotyczyło projektów Stacja 3.0 we Wrocławiu, Nasze Jeżyce II w Poznaniu i Stacja Wola I w Warszawie. W lipcu i sierpniu sprzedaż utrzymywała się na dobrym, stabilnym poziomie.

Stan epidemiologiczny w Polsce oraz związane z nim obostrzenia spowodowały, że Echo Investment skupiło wysiłki na utrzymaniu ciągłości działania – w szczególności w czasie największych obostrzeń na przełomie marca i kwietnia. W sektorze mieszkaniowym dotyczyło to utrzymania prac na placach budowy, kontaktów z klientami oraz bezpiecznej współpracy pomiędzy zespołami. Dzięki szybkiej reakcji, wprowadzeniu dodatkowych procedur ostrożnościowych oraz zabezpieczeń dla pracowników, wszystkie budowy przebiegały i przebiegają zgodnie z harmonogramem. Echo Investment poświęciło dużo energii na przyspieszenie rozwoju procesów cyfrowych, by ułatwić klientom zakup mieszkań bez wychodzenia z domu. Wprowadzono podpisy cyfrowe w procesie

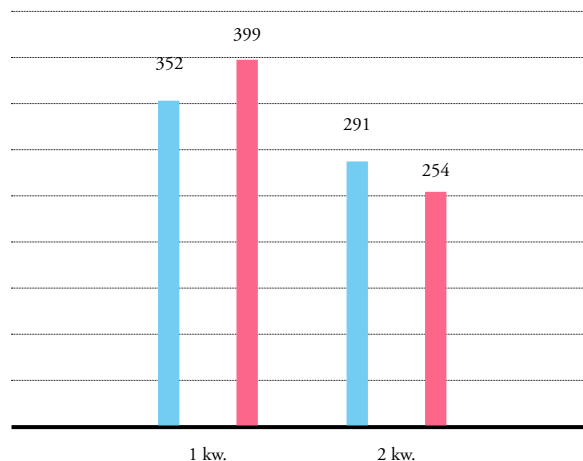
rezerwacji mieszkań, spotkania online z doradcami, a także prezentacje projektów i ich najbliższej okolicy za pomocą wirtualnej rzeczywistości VR. Dodatkowo proces wyboru mieszkań jest wspierany przy użyciu chatbota Aurelia. Spółka jest dobrze przygotowana do prowadzenia sprzedaży i obsługi klienta na wypadek podobnych ograniczeń w przyszłości i ma zabezpieczoną ciągłość działania.

Na koniec czerwca w ofercie Echo Investment znajdowało się ponad 1,3 tys. mieszkań. W lipcu i sierpniu deweloper rozpoczął budowę i sprzedaż lokali w trzech kolejnych projektach – Stacja Wola II w Warszawie, Bonarka Living przy ulicy Puszkarskiej w Krakowie oraz drugim etapie osiedla KRK w Krakowie. Nowe projekty powiększyły ofertę o ponad 600 mieszkań.

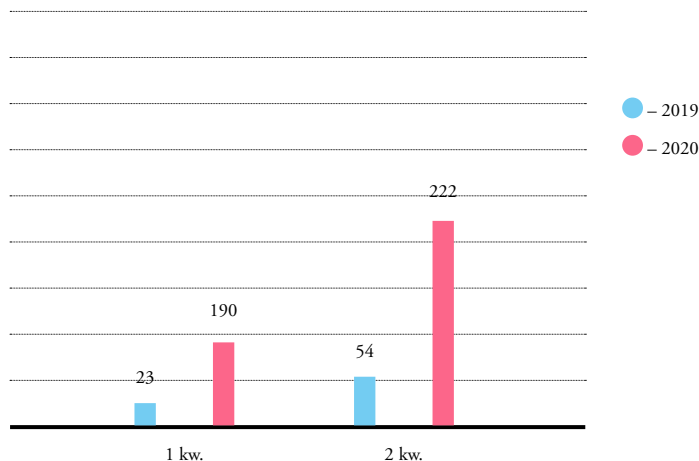
Od początku roku do końca czerwca Echo Investment przekazało klientom 412 mieszkań. W pierwszej połowie roku cztery projekty otrzymały pozwolenie na użytkowanie: inwestycje Widoki Mokotów, Moje Miejsce i Reset II w Warszawie oraz Ogrody Graua we Wrocławiu.

SPRZEDAŻ I PRZEKAZANIA MIESZKAŃ W ECHO INVESTMENT [W SZT.]

SPRZEDAŻ



PRZEKAZANIA



Pandemia zmieniła dotychczasowe społeczne przyzwyczajenia i sposoby korzystania z przestrzeni, co ma przełożenie na projektowanie i budowanie mieszkań. Po kilkutygodniowej analizie zachowań i potrzeb mieszkańców miast, projektanci Echo Investment przystosowali budowane projekty mieszkaniowe do nowych warunków i oczekiwań klientów. Zaproponowane zostały rozwiązania, które podno-

szą poziom bezpieczeństwa, m.in. specjalna aplikacja, która identyfikuje mieszkańców, automatycznie otwiera im drzwi oraz wzywa windę, która zawiezie ich na ich piętro – bez potrzeby dotykania przycisków w przestrzeni wspólnej. Przy projektowaniu i aranżacji mieszkań, znacznie większą uwagę architekci Echo Investment przykładają do możliwości łatwego zaadaptowania przestrzeni na potrzeby domowego biura.

W reakcji na sytuację gospodarczą, Echo Investment przyjęło politykę ostrożniejszego podejścia do rozpoczynania nowych projektów. Obecnie decyzja o starcie budowy będzie uzależniona od osiągnięcia wyższego niż wymagane wcześniej poziomu przedsprzedaży mieszkań, co przełoży się na kilkumiesięczne przesunięcia rozpoczęcia prac na niektórych projektach.

Dbając o rozwój biznesu, w pierwszym półroczu Echo Investment zabezpieczyło umowami przedwstępnymi zakup od grupy Tesco trzech doskonale zlokalizowanych nieruchomości z centrami handlowymi pierwszej generacji. Na działkach położonych w Poznaniu, Łodzi i Krakowie może powstać łącznie ok. 240 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, a także biurowej i handlowo-usługowej. Obecnie trwają wstępne prace projektowe i analityczne dotyczące przyszłego zagospodarowania każdego z tych terenów.



Osiedle Nasze Jeżyce w Poznaniu

8.3 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem

Resi4Rent, największa w Polsce instytucjonalna platforma mieszkań na wynajem, dostała w minionym półroczu pozwolenie na użytkowanie drugiej inwestycji we Wrocławiu – Resi4Rent Kępa Mieszczańska. Nowo otwarty kompleks jest już wynajęty w ponad 80%. Natomiast niecały rok od oficjalnego otwarcia, pierwsze budynki projektu Resi4Rent Wrocław Rychtalska są skomercjalizowane w aż 95%.

W sierpniu 2020 r. firma otworzyła pierwszą inwestycję w stolicy R4R Warszawa Browary, rozpoczęła wynajem mieszkań i przekazanie kluczy pierwszym mieszkańcom. Docelowo w projekcie znajdzie się 450 lokali.

Firma Resi4Rent 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. Łącznie w gotowych budynkach Resi4Rent w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu znajduje się ponad 1250 mieszkań do wynajęcia. Strategicznym celem jest zbudowanie platformy 7,5 tys. - 10 tys. mieszkań na wynajem do 2025 r.



Resi4Rent Warszawa Browary – pierwszy gotowy projekt Resi4Rent w Warszawie



Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

09

9.1 Rynek biurowy w Polsce

→ Warszawa

W pierwszej połowie roku w Warszawie deweloperzy oddali do użytku pięć budynków o powierzchni 106,8 tys. mkw., z tego aż cztery w centrum – wynika z badań analityków CBRE. Łączna powierzchnia nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście wynosi blisko 5,7 mln mkw. W budowie pozostaje jednak rekordowa ilość powierzchni: do 2022 r. zasoby powierzchni biurowej powinny zwiększyć się o ponad 700 tys. mkw. Większość z tych projektów (ok. 85%) zlokalizowanych jest w centrum oraz na Woli.

W pierwszej połowie 2020 r. najemcy wynajęli łącznie 334,8 tys. mkw., z czego w samym drugim kwartale – 195,9 tys. mkw. Warto dodać, że wśród transakcji, które zostały podpisane w drugim kwartale znajduje się przednajem 45,6 tys. mkw. przez PZU w kom-

pleksie biurowym na Woli. Co więcej, pomimo niekorzystnego wpływu epidemii COVID-19, aktywność najemców w pierwszym półroczu była zaledwie 17% niższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Podobnie jak w pierwszym kwartale, również w drugim zauważalny był również wzrost zainteresowania najmem powierzchni elastycznej, które może być dla wielu podmiotów interesującym uzupełnieniem potrzeb na powierzchnię biurową po pandemii. Na koniec czerwca, wskaźnik pustostanów nieznacznie wzrósł do poziomu 7,88%, głównie przez wzrost powierzchni wolnych w budynkach zlokalizowanych poza centrum. Analitycy nie dostrzegli presji na wysokości czynszów, które kształtują się na poziomie 24-25 EUR za 1 mkw. miesięcznie w centrum oraz ok. 15,5 EUR poza centrum Warszawy.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

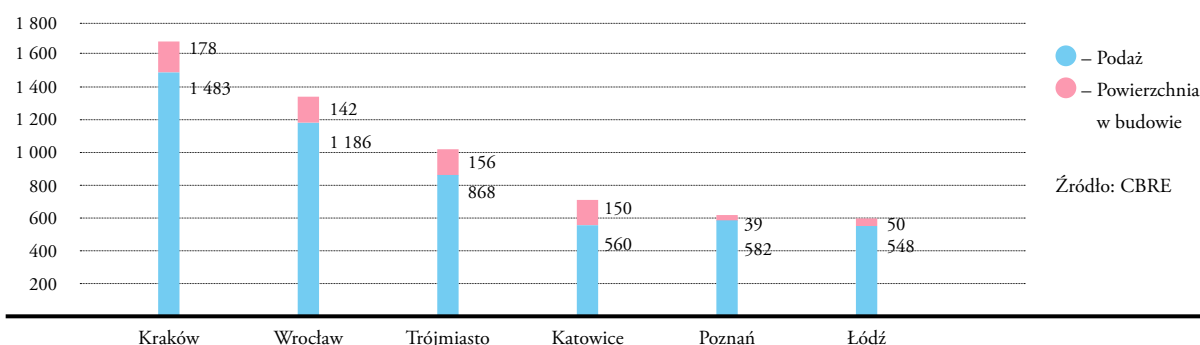
→ Rynki regionalne

W pierwszej połowie 2020 r. rynki regionalne były znacznie bardziej aktywne niż Warszawa. Oddano tam do użytkowania 15 budynków o łącznej powierzchni 175,6 tys. mkw. Łącznie w Polsce zasoby powierzchni biurowej w głównych miastach regionalnych na koniec półrocza wynoszą ok. 5,7 mln mkw. Najwięcej powierzchni oddane zostało w Krakowie (69,1 tys. mkw. w 5 projektach). W budowie pozostaje ok. 800 tys. mkw., głównie we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi i Trójmieście.

Popyt na powierzchnię biurową na rynkach regionalnych osiągnął poziom 334,8 tys. mkw. i był wyż-

szy o 9% w porównaniu do analogicznego okresu 2019 r. Tak dobry rezultat zawdzięczamy m.in. rynkowi krakowskiemu, na którym skupiła się jedna trzecia aktywności najemców. Najaktywniejszym sektorem w pierwszych miesiącach roku pozostało IT, które odpowiadało za 48% popytu. W związku ze słabszym popytem w drugim kwartale, średni poziom pustostanów wzrósł o 0,8 p.p. i wyniósł ok. 10,2%. W związku z tym analitycy CBRE zaobserwowali nieznaczne spadki czynszów bądź bardziej elastyczne podejście wynajmujących. Czynsze pozostały jednak na podobnych poziomach jak w poprzednim kwartale, tj. pomiędzy 10,5 do 15 EUR za 1 mkw. miesięcznie.

PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH NA KONIEC 2 KW. 2020 R. [TYS. MKW.]



9.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Echo Investment ma w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 140 tys. mkw. W styczniu zakończyły się prace przy budowie pierwszego etapu katowickiego kompleksu biurowego Face2Face Business Campus. Latem zakończone zostały także prace przy konstrukcji drugiego etapu tego projektu: budynek osiągnął docelową wysokość. Jego budowa zakończy się w IV kwartale 2020 r.

W kwietniu do użytku został oddany także budynek Biura przy Willi w Browarach Warszawskich, do którego wprowadzili się już pierwsi najemcy, natomiast w sierpniu Echo Investment zakończyło prace także w ostatnim i największym budynku biurowym kompleksu – Biurach przy Warzelni. Obecnie w tym budynku trwają prace aranżacyjne oraz wprowadzają się pierwsi najemcy – Grupa Żywiec i kancelaria Allen&Overy.

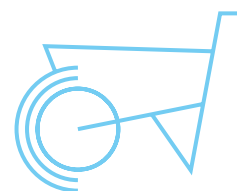
Również w sierpniu Echo Investment zakończyło budowę pierwszego etapu West4 Business Hub we Wrocławiu, do którego również wprowadzają się pierwsi najemcy.

W sierpniu w Łodzi rozpoczęły się prace przygotowawcze do rozpoczęcia budowy dwóch budynków biurowych w Fuzji, które będą miały łącznie ok. 20 tys. mkw. powierzchni najmu. Ich głównym najemcą będzie Fujitsu. Ważnym wydarzeniem dla wrocławskiego projektu MidPoint71 było z kolei pozyskanie kredytu na budowę. W lipcu PKO Bank Polski udzielił na ten projekt 54,4 mln EUR kredytu budowlanego, a także 7 mln zł kredytu VAT. MidPoint71, który powstaje przy ul. Powstańców Śląskich i będzie oferował 37 tys. mkw. powierzchni biurowej.

Ze względu na stan epidemiologiczny, Echo Investment wdrożyło dodatkowe środki ostrożności i pod-



Szczegółowe informacje o kredycie znajdują się w punkcie 7.1 na stronie 18.



Prace budowlane w kompleksie Browarów Warszawskich zakończą się już w 4. kwartale 2020 r.

wyższe standardy BHP. Co więcej, architekci i konstruktorzy Echo Investment przeanalizowali swoje dotychczasowe założenia projektowe pod względem nowych wymogów i zaleceń higienicznych. W wyniku przeprowadzonych badań, firma wdraża do budowanych i planowanych budynków program „zdrowe biurowce”, czyli szereg nowych rozwiązań odpowiadających na post-covidowe potrzeby. Pilotażowymi projektami, w których rozpoczęto wdrażanie najważniejszych innowacji są React w Łodzi (technologia oczyszczania powietrza w wentylacji z drobnoustrojów i wirusów) i wrocławski West 4 Business Hub (aplikacja do poruszania się po budynku, optymalizująca ruch pracowników i gości oraz wyznaczająca bezpieczne ścieżki). Po udanym pilotażu nowoczesnej

technologii filtrowania powietrza w systemach wentylacyjnych, Echo Investment podjęło decyzję o zastosowaniu tej samej technologii w kilku kolejnych biurowcach.

CitySpace, polski operator elastycznych biur serwisowanych należący do Echo Investment, w pierwszym półroczu 2020 roku powiększył zarządzaną przez siebie powierzchnię o ponad 3,2 tys. mkw. Największy udział ma nowo otwarte biuro w kompleksie O3 Business Campus w Krakowie o wielkości ponad 1,7 tys. mkw. Poza tym rozbudowywane są centra w Warszawie (Beethovena), Wrocławiu (w biurowcu Nobilis Business House) i Gdańsku (w biurowcu Tryton Business House), które częściowo zostały już uruchomione.

Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

10

10.1 Rynek nieruchomości handlowych w Polsce








Pierwsze miesiące tego roku wpłynęły na działalność szczególnie rynku handlowego. Działalność galerii handlowych została ograniczona do minimum przez blisko dwa miesiące. Sieci handlowe musiały w bardzo krótkim czasie znaleźć alternatywne formy sprzedaży, natomiast właściciele obiektów - przygotować się na ponowne otwarcie centrów handlowych.

Ponowne otwarcie centrów handlowych nastąpiło 4 maja. Od tego czasu większość centrów handlowych notuje odwiedzalność klientów na poziomie ok. 70-80% w porównaniu do tego samego okresu w poprzednim roku. W opinii wielu obserwatorów rynku są to dane bardzo optymistyczne. W najtrudniejszej sytuacji pozostają strefy rozrywki oraz kina, które cierpią z powodu braków nowych produkcji filmowych.

W pierwszej połowie 2020 r. polski rynek nieruchomości handlowych zwiększył się o blisko 130 tys. mkw. powierzchni najmu w 11 nowych wielkopowierzchniowych obiektach - wynika z badań CBRE. Na koniec drugiego kwartału w budowie pozostawało ok. 490 tys. mkw. powierzchni z terminami oddania do użytku w 2020 i 2021 r. Pomimo pandemii, centra convenience (projekty o powierzchni najmu z przedziału 2 000 - 4 999 mkw.) kontynuują dynamiczny rozwój i wg. analityków JLL - blisko 73 000 mkw. tego typu powierzchni pozostaje w budowie.

Zawarte transakcje sprzedaży nieruchomości handlowych w pierwszej połowie 2020 r. były warte łącznie około 430 mln EUR i zdominowane przez jedną transakcję - zakup 61,49% udziałów w spółce Globe Trade Centre.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

-  – Bardzo optymistyczna
-  – Optymistyczna
-  – Stabilna
-  – Pesymistyczna
-  – Bardzo pesymistyczna



Galeria Młociny, Warszawa

10.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Najważniejszym wydarzeniem dla projektów handlowych Echo Investment w ostatnich tygodniach było otwarcie pierwszego w Polsce sklepu Primark w warszawskiej Galerii Młociny. Był to jeden z najbardziej wyczekiwanych debiutów na polskim rynku, który od połowy sierpnia przyciąga do niej rzesze klientów. Sprowadzenie marki do Polski to jeden z największych sukcesów działu leasingowego Echo Investment. Warszawski sklep Primark zajmuje blisko 3,7 tys. mkw. powierzchni handlowej na dwóch piętrach Galerii Młociny, która należy do Echo Investment w 30%. Pozostałe 70% jest kontrolowane przez spółkę EPP.

W pierwszym półroczu 2020 r. dział centrów handlowych zajmował się dokończeniem komercjalizacji Browarów Warszawskich. Dzięki podpisanym umowom, do flagowej warszawskiej inwestycji Echo Investment dołączają m.in. operator hali gastronomicznej powstającej w zabytkowych piwnicach leżakowni, cukiernia Deseo Patisserie & Chocolaterie, piekarnia Bakery Browary Warszawskie czy otwarta już restauracja Mykonos. Część handlowo-usługowa Browarów Warszawskich jest już niemal w całości wynajęta.

Wprowadzone na początku marca regulacje epidemiologiczne ograniczyły na kilka tygodni funkcjonowanie większości najemców centrów handlowych. Wyzwaniem działów leasingu i zarządzania Echo Investment było porozumienie się z najemcami co do zasad powrotu centrów handlowych do normalnego działania. Pomimo trudnych negocjacji oraz wielu kontrowersji na rynku, Echo Investment postawiło na możliwie szybkie porozumienie się z najemcami w katowickim Libero oraz warszawskiej Galerii Młociny, oraz jak najszybsze podjęcie działań, które doprowadzą do powrotu działania obu projektów do poziomów sprzed pandemii. Co ważne, w pierwszych dniach funkcjonowania centrów handlowych, notowane obroty były na poziomie wyższym niż spodziewane na podstawie doświadczeń innych krajów. Historycznie wysoki był też współczynnik konwersji, czyli liczby odwiedzających do liczby dokonujących transakcji. To pokazuje odpowiedzialność klientów, którzy przychodzą do sklepów żeby dokonać konkretnych zakupów.

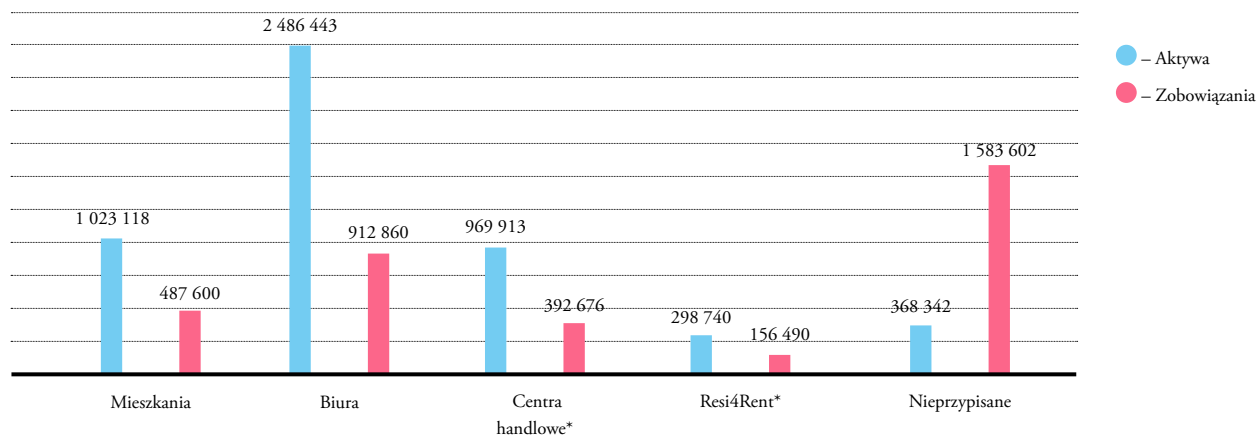


Otwarcie pierwszego w Polsce sklepu Primark w Galerii Młociny w Warszawie jest jednym z najważniejszych wydarzeń dla rynku handlowego w 2020 r.

Segmenty Grupy Kapitałowej - struktura finansowa

11

PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW NA 30.06.2020 R. [TYS. PLN]



PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	30.06.2020	30.06.2019
Mieszkania	1 023 118	1 214 052
Biura	2 486 443	1 685 973
Centra handlowe*	969 913	960 667
Resi4Rent*	298 740	269 611
Nieprzypisane	368 342	284 107
Razem	5 146 555	4 414 410

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	30.06.2020	30.06.2019
Mieszkania	487 600	700 200
Biura	912 728	545 236
Centra handlowe*	392 676	336 247
Resi4Rent*	156 490	145 007
Nieprzypisane	1 583 602	1 153 470
Razem	3 533 096	2 880 160

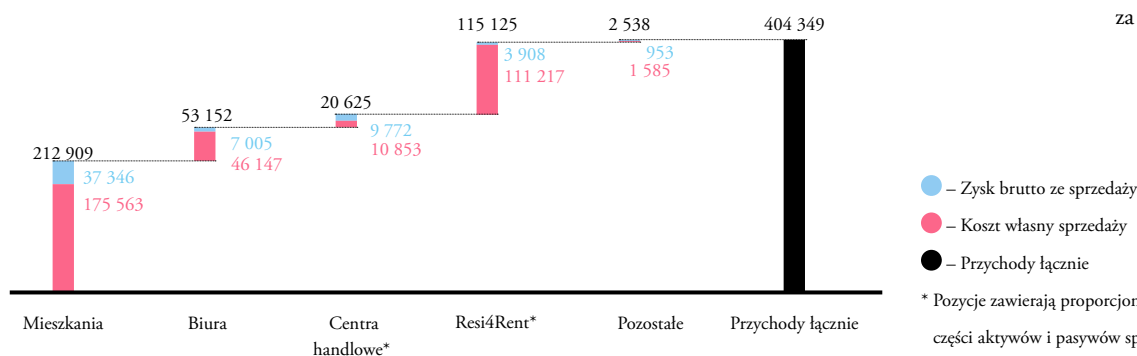
5 147 mln pln

Łączna wartość aktywów
na 30 czerwca 2020 r.

3 533 mln pln

Łączna wartość zobowiązań
na 30 czerwca 2020 r.

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 1.01.2020 DO 30.06.2020 R. [TYS. PLN]



60 mln pln

Zysk brutto ze sprzedaży
za pierwsze półrocze 2020 r.

* Pozycje zawierają proporcjonalne do udziałów grupy Echo Investment części aktywów i pasywów spółek współkontrolowanych.

**PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY, KOSZTÓW WŁASNYCH
SPRZEDAŻY I ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA
OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020 R. [TYS. PLN]**

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Mieszkania	212 909	(175 563)	37 346
Biura	53 152	(46 147)	7 005
Centra handlowe	20 625	(10 853)	9 772
Resi4Rent	115 125	(111 217)	3 908
Pozostałe	2 538	(1 585)	953
Razem	404 349	(345 365)	58 984

SEGMENT MIESZKANIOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	212 275	(174 380)	37 895
Wynajem	117	-	117
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	517	(884)	(367)
Koszty projektów ukończonych w latach ubiegłych	-	(299)	(299)
Razem	212 909	(175 563)	37 346

SEGMENT BIUROWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Wynajem	20 098	(12 354)	7 744
Usługi (wykończenie)	32 730	(32 188)	542
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	324	(1 605)	(1 281)
Razem	53 152	(46 147)	7 005

SEGMENT HANDLOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	-	-	-
Wynajem	19 684	(9 177)	10 507
Usługi (prowadzenie budowy)	941	(1 673)	(732)
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	-	(3)	(3)
Razem	20 625	(10 853)	9 772

SEGMENT RESI4RENT [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	115 125	(111 217)	3 908
Razem	115 125	(111 217)	3 908

POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	1 125	(1 007)	118
Wynajem	194	(263)	(69)
Usługi	1 219	(315)	904
Razem	2 538	(1 585)	953

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
Osiedle KRK I Kraków, ul. Zapolskiej	9 800	218	63%	96,6	71,4	43%	I kw. 2020	III kw. 2021
Fuzja I Łódź, ul. Tymienieckiego	14 200	282	59%	105,1	80,5	60%	II kw. 2019	IV kw. 2020
Osiedle Jarzębinowe VII Łódź, ul. Okopowa	6 100	105	86%	36,3	28,4	56%	II kw. 2019	IV kw. 2020
Osiedle Jarzębinowe VIII Łódź, ul. Okopowa	6 100	101	27%	38,1	28,7	13%	II kw. 2020	IV kw. 2021
Apartamenty Esencja Poznań, ul. Grabary	12 500	260	77%	116,0	87,4	60%	I kw. 2019	IV kw. 2020
Nasze Jeżyce I Poznań, ul. Szczepanowskiego	7 500	142	87%	57,8	44,5	51%	III kw. 2019	I kw. 2021
Nasze Jeżyce II Poznań, ul. Szczepanowskiego	8 200	162	48%	63,9	49,0	31%	III kw. 2019	II kw. 2021
Osiedle Enter I a Poznań, ul. Naramowice	6 300	118	47%	41,8	30,6	36%	I kw. 2020	IV kw. 2021
Widoki Mokotów Warszawa, ul. Puławska	4 800	79	78%	69,3	49,9	97%	IV kw. 2017	II kw. 2020
Browary Warszawskie E Warszawa, ul. Grzybowska	5 700	81	67%	113,5	71,6	74%	IV kw. 2018	IV kw. 2020
Moje Miejsce Warszawa, ul. Beethovena	13 300	251	94%	132,0	96,3	84%	III kw. 2018	II kw. 2020
Osiedle Reset II Warszawa, ul. Taśmowa	12 200	255	95%	118,6	95,9	76%	IV kw. 2018	III kw. 2020
Stacja Wola I Warszawa, ul. Ordona	20 000	387	59%	200,1	141,8	43%	IV kw. 2019	III kw. 2021
Stacja Wola II Warszawa, ul. Ordona	13 700	255	0%	146,3	96,8	27%	II kw. 2020	II kw. 2022
Ogrody Graua Wrocław, ul. Gdańska	4 000	57	77%	45,3	33,1	94%	IV kw. 2018	II kw. 2020
Stacja 3.0 Wrocław, ul. Mińska	12 000	242	26%	91,9	69,0	50%	III kw. 2019	IV kw. 2020
Razem	156 400	2 995		1 472,6	1 074,7			

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
Puszkarska I Kraków, ul. Puszkarska	8 000	143	69,0	49,3	21%	III kw. 2020	IV kw. 2021
Puszkarska II Kraków, ul. Puszkarska	17 200	330	150,1	105,8	18%	III kw. 2021	II kw. 2023
ZAM I Kraków, ul. Rydlówka	6 300	115	61,7	48,1	26%	III kw. 2020	I kw. 2022
ZAM II Kraków, ul. Rydlówka	5 200	93	57,3	43,3	23%	III kw. 2021	I kw. 2023
Osiedle Krk II Kraków, ul. Zapolskiej	9 800	211	97,0	69,4	29%	III kw. 2020	IV kw. 2021
Fuzja II Łódź, ul. Tymienieckiego	12 400	240	95,2	72,9	11%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Fuzja III Łódź, ul. Tymienieckiego	9 000	152	74,3	53,3	9%	III kw. 2021	I kw. 2023
Wodna 17-19 Łódź, ul. Wodna	12 700	234	84,3	62,7	11%	II kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle Enter I b Poznań, ul. Sielawy	6 000	104	41,8	29,7	2%	IV kw. 2020	I kw. 2022
Osiedle Enter II Poznań, ul. Sielawy	8 500	153	55,0	40,3	6%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle Enter III Poznań, ul. Sielawy	9 600	159	62,2	45,1	4%	III kw. 2021	II kw. 2023
Apartamenty Esencja II Poznań, ul. Garbary	6 300	130	60,9	47,4	18%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Stacja Wola III Warszawa, ul. Ordona	14 900	270	146,3	103,0	26%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Kabaty Warszawa, al. KEN	17 200	299	211,0	151,8	26%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Razem	143 100	2 633	1 266,0	922,2			

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.

GOTOWE PROJEKTY PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
R4R Wrocław Rychtalska Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	302	8,4	76,8	III kw. 2019	Własność Resi 4 Rent
R4R Łódź Wodna Łódź, ul. Wodna	7 900	219	4,9	52,4	IV kw. 2019	Własność Resi 4 Rent
R4R Wrocław Kępa Mieszczańska Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	269	6,8	76,3	II kw. 2020	Własność Resi 4 Rent
Razem	28 600	790	20,1	205,5		

PROJEKTY 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
R4R Warszawa Browary Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	450	16,6	187,6	IV kw. 2017	III kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży budynku z Echo Investment do Resi 4 Rent
R4R Warszawa Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13 000	372	11,1	111,9	I kw. 2019	I kw. 2021	Własność Resi 4 Rent
R4R Warszawa Woronicza Warszawa, ul. Woronicza	7 900	229	6,2	60,6	II kw. 2019	IV kw. 2020	Własność Resi 4 Rent
R4R Poznań Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 000	160	3,8	42,2	III kw. 2019	III kw. 2021	Własność Resi 4 Rent
R4R Gdańsk Kołobrzeska Gdańsk, ul. Kołobrzeska	10 200	301	8,9	90,2	III kw. 2019	II kw. 2021	Własność Resi 4 Rent
Razem	55 100	1 512	46,6	492,5			

PROJEKTY 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
R4R Kraków 3- Maja Kraków, ul. 3- Maja	12 100	387	9,8	106,1	I kw. 2021	III kw. 2022	Własność Resi 4 Rent
R4R Warszawa Wilanowska Warszawa, al. Wilanowska	12 400	407	11,5	129,4	IV kw. 2020	IV kw. 2022	Własność Resi 4 Rent
R4R Pohońskiego Warszawa Warszawa, ul. Pohońskiego	8 600	304	8,3	90,1	II kw. 2021	I kw. 2023	Własność Resi 4 Rent
R4R Warszawa Żwirki Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	5,0	53,5	III kw. 2020	III kw. 2022	Własność Resi 4 Rent
R4R Kraków Puzkarska Kraków, ul. Puzkarska	5 000	149	3,5	37,0	III kw. 2020	II kw. 2022	Przedwstępna umowa sprzedaży z Echo Investment do Resi4Rent
R4R Warszawa Jana Pawła Warszawa, al. Jana Pawła II	9 400	296	7,2	77,0	II kw. 2021	II kw. 2023	Projekt zakupiony przez Resi4Rent w 3. kwartale 2020 r.
Razem	52 700	1 704	45,3	493,1			

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

W związku z 25% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów mar-

ketingu, 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.

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
Moje Miejsce I Warszawa, ul. Beethovena	18 900	92%	3,4	158,5	94%	27,0	II kw. 2019	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna	20 400	88%	3,7	153,1	99%	48,7	IV kw. 2019	
Biura przy Willi (Browary K) Warszawa, ul. Grzybowska	16 600	66%	4,0	177,5	67%	168,2	II kw. 2020	
Razem	55 900		11,1	489,1		243,9		

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
Solidarności Gdańsk, ul. Nowomiejska	25 400	0%	4,3	187,8	16%		IV kw. 2019	IV kw. 2022	
Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna	26 200	82%	4,6	202,9	48%	39,8	IV kw. 2018	IV kw. 2020	
Fuzja C i D Łódź, ul. Tymienieckiego	19 900	82%	3,4	149,8	9%	8,8	II kw. 2020	I kw. 2022	
React I Łódź, ul. Piłsudskiego	15 000	23%	2,6	107,5	38%	16,1	II kw. 2019	I kw. 2021	
Biura przy Warzelni (Browary GH) Warszawa, ul. Grzybowska	29 500	57%	7,2	333,3	62%	258,7	IV kw. 2018	III kw. 2020	
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena	17 100	13%	3,1	145,2	59%	14,1	II kw. 2019	IV kw. 2020	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Wrocław, Midpoint 71 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 200	20%	6,7	292,3	24%	65,5	IV kw. 2019	IV kw. 2021	
West 4 Business Hub I Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	15 600	22%	2,7	115,7	73%	24,2	IV kw. 2018	III kw. 2020	
Razem	184 900		34,6	1 534,4		427,1			

PROJEKTY BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet* [mln PLN]	Poniesione nakłady* [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Piotra Skargi Katowice, ul. P. Skargi/Sokolska	26 600	4,6	177,9	8%	I kw. 2021	III kw. 2022
Al. Pokoju (etap I i II) Kraków, ul. Fabryczna / Al. Pokoju	46 700	8,3	391,8	20%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	51 500	9,0	443,7	7%	III kw. 2022	IV kw. 2024
React II Łódź, ul. Kilińskiego / al. Piłsudskiego	25 900	4,4	183,8	7%	I kw. 2021	III kw. 2022
React III Łódź, ul. Kilińskiego / al. Piłsudskiego	13 000	2,2	97,2	6%	IV kw. 2021	I kw. 2023
Fuzja I, J Łódź, ul. Tymienieckiego	13 500	2,2	107,0	8%	II kw. 2021	IV kw. 2022
Swobodna Wrocław, ul. Swobodna	46 000	8,5	382,7	12%	II kw. 2022	III kw. 2024
West 4 Business Hub II Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23 100	4,0	168,6	12%	I kw. 2021	IV kw. 2022
West 4 Business Hub III Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33 100	5,7	236,5	12%	III kw. 2022	III kw. 2024
West 4 Business Hub IV Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	11 500	2,0	87,1	11%	III kw. 2024	III kw. 2025
Razem	290 900	50,9	2 276,3			

12.4 Centra 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

W związku z 25% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów mar-

ketingu, 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.

PROJEKTY HANDLOWE W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceńny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	99%	9,3	390,4	100%	172,0	IV kw. 2018	umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 300	97%	22,4	1 298,6	96%	30,0	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%
Razem	129 200		31,7	1 689,0		202,0		

* Dotyczy 30% udziałów w projekcie.

12.5 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
Warszawa, ul. Towarowa	64 900	230 000	działka pod funkcję biurową, mieszkaniową, handlową i usługową. Projekt należy w 30% do Echo Investment oraz w 70% do EPP
Poznań, ul. Hetmańska	65 300	80 000	działka pod mieszkania i biura
Łódź, ul. Tymienieckiego	59 800	19 200	działka pod biura i usługi
Warszawa, al. KEN	29 700	32 000	działka pod funkcję handlową, usługową i rozrywkową
Kraków, Al. Pokoju	4 000	18 500	działka pod hotel
Razem	223 700	379 700	

GRUNTY INWESTYCYJNE

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Katowice, ul. Rzepakowa / Jankego	26 200	przedwstępna umowa sprzedaży
Warszawa, ul. Antoniewska	14 100	
Radom, Beliny	6 300	przedwstępna umowa sprzedaży
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	działka pod funkcję edukacyjną
Zabrze, Miarki	8 100	
Warszawa, ul. Chłodna / ul. Wronia	600	działka sprzedana w 3 kwartale 2020 r.
Razem	140 000	

Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2020 r. – zakupy nieruchomości

13

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2020 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości
1 kw. 2020	Kraków, ul. Puszkarska	własność	25,8 tys. mkw.	29,9 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej
2 kw. 2020	Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	prawo użytkowania wieczystego	6 tys. mkw.	5,1 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej na wynajem, działka odsprzedana do Resi4Rent

W 2020 r. grupa Echo Investment zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o potencjale blisko 36 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej. Wartość zawartych transakcji wyniosła 39 mln zł. Dodatkowo grupa zabezpieczyła od początku roku umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować ok. 305 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, mieszkaniowej na wynajem, biurowej i handlowej.

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



Szczegóły dotyczące podpisanych umów przedwstępnych zakupu działek od grupy Tesco są opisane na str. 15 w punkcie 6.3.

1 114_{pln}

Średnia cena gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach zakupionych w 2020 r.

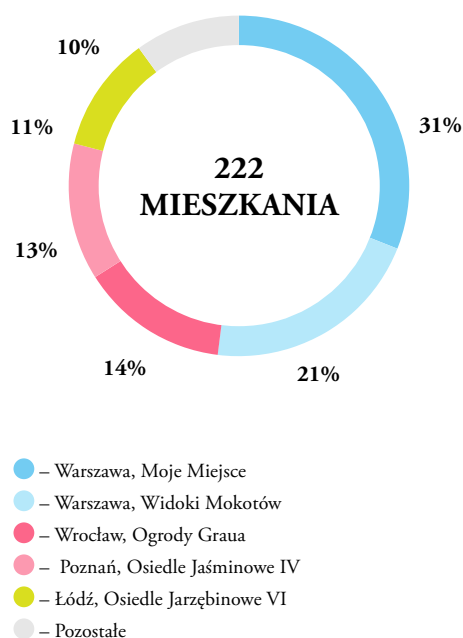
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2020 r.

14

Czynniki, które wpłynęły na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w drugim kwartale 2020 r.

Przychody z tytułu przekazania klientom 222 mieszkań.

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



Sprzedaż projektu R4R Wrocław Kępa Mieszczańska do Resi4Rent.

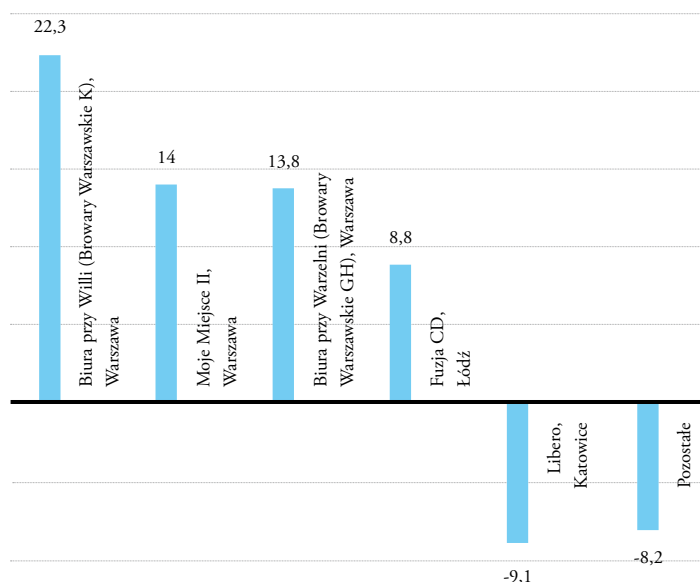
Wycena wartości projektów współkontrolowanych - Galeria Młociny w Warszawie, Towarowa 22 w Warszawie oraz Resi4Rent.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 41,6 mln zł.

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



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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

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

15

Przychody z tytułu wydania kupującym mieszkań, głównie w projektach:

- Moje Miejsce, Reset II i Apartamenty przy Warzelni (Browary Warszawskie E) w Warszawie;
- Fuzja I oraz Osiedle Jarzębinowe VII w Łodzi;
- Apartamenty Esencja w Poznaniu;
- Stacja 3.0 we Wrocławiu.

Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) w Warszawie;
- Biura przy Willi (Browary Warszawskie K) w Warszawie;
- Moje Miejsce I oraz II w Warszawie.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji i w budowie:

- Face 2 Face I oraz II w Katowicach;
- React I w Łodzi;
- MidPoint 71 we Wrocławiu;
- Fuzja CD w Łodzi;
- West 4 Business Hub I we Wrocławiu.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach.
-

Wycena udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności, prowadzących inwestycje:

- Galeria Młociny w Warszawie;
- Towarowa 22 w Warszawie;
- Resi4Rent.

Sprzedaż projektu R4R Warszawa Browary do Resi4Rent.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Sezonowość lub cykliczność działalności

16

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. Historycznie Grupa przekazywała najwięcej mieszkań w drugiej połowie roku, a w szczególności w czwartym kwartale. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

18.1 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, Zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej rocznie.

16.2 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 wyniosła 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Nie przekroczyła ona połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 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 została wypłacona 21 października 2019 r. tym akcjonariuszom, którzy posiadali akcje 14 października 2019 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment z 13 sierpnia 2020 r. zdecydowało o przeznaczeniu zysku za 2019 r., w następujący sposób:

- zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2019 w wysokości 21 412 312,65 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy;
- zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 184 932 978,35 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy;
- na poczet dywidendy zaliczona została kwota 206 345 291 zł, wypłacona 21 października 2019 r. tytułem zaliczki dywidendowej;
- dywidenda odpowiada wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, w związku z czym zdecydowano, że Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2019.

0,50_{pln}

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

17.1 Obligacje

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 30 CZERWCA 2020 R. [TYS. PLN]

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych

Serial	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.	139 950	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	46 600	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%	BRAK	ASO CATALYST
1/2020	PL0017000012	mBank S.A.	150 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,5%	BRAK	ASO CATALYST
Razem			688 060				

Obligacje dla inwestorów indywidualnych

Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	6.07.2021	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	8.11.2023	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			1 121 892				

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek.

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

W ramach Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł we współpracy z mBankiem S.A., 2 czerwca 2020 r. Echo Investment wyemitowało obligacje dla inwestorów instytucjonalnych o łącznej wartości 150 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 31 maja 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone zostało

w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu wykupu po wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Jednocześnie 1 czerwca 2020 r. spółka nabyła w celu umorzenia 1 005 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00258, 9 340 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00282 oraz 349 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00308. Jednostkowa wartość nominalna każdej obligacji wynosiła 10 tys. zł.

17.2 Kredyty inwestycyjne

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 30.06.2020 R.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Libero, Katowice	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.	Santander Bank Polska S.A. / BNP Paribas Bank Polska S.A.	67 566 EUR	66 890 EUR	Marża + EURIBOR 3M	22.11.2022
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. / PKO BP S.A. / Bank Gospodarstwa Krajowego	**56 100 EUR	56 100 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.04.2025
Moje Miejsce I i II, Warszawa	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	50 280 EUR	31 349 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2023
			16 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.03.2021
Biura przy Willi i Biura przy Warzełni (Browary KGH), Warszawa	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Pekao S.A.	87 386 EUR	30 269 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2027
			17 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2022
West 4 Business Hub I, Wrocław	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Millennium S.A.	20 630 EUR	8 270 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2023
			4 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2021
Face 2 Face I i II, Katowice	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	Bank Pekao S.A.	64 997 EUR	26 716 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2023
			18 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2021
React I, Łódź	React - Dagnall Sp. z o.o. SKA	BNP Paribas Bank Polska S.A.	19 200 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	01.12.2022
			4 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	01.12.2022
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	50 000 EUR	49 720 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2021
Resi4Rent* - I transza projektów	SO SPV 101 Sp. z o.o./ SO SPV 103 Sp. z o.o./ R4R Warszawa Browary Sp. z o.o./ R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	konsorcjum którego agentem jest Bank Pekao S.A.	77 600 PLN	69 000 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2026
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o./ R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o./ R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o./ R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Santander S.A. / Helaba AG	***59 490 PLN	11 580 PLN	Marża + WIBOR 1M	27.06.2027
Razem			416 159 EUR	269 314 EUR		
			196 090 PLN	80 580 PLN		

* Echo Investment ma w projektach 30% udziałów, w związku z czym prezentuje 30% wartości kredytów.

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

*** Po spełnieniu określonych warunków kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny o wartości 69 mln PLN.

Kredyty inwestycyjne są zabezpieczone standardowymi zabezpieczeniami takimi jak 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.

17.3 Linie kredytowe

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2020 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	75 000	63 536	WIBOR 1M + marża	30.10.2020
Alior Bank S.A.	55 000	55 000	WIBOR 3M + marża	15.03.2021
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	73 714	WIBOR 1M + marża	30.11.2020
Razem	230 000	192 250		

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2020 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 1,4 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 30 czerwca 2020 r. jest dostępny cały limit na gwarancje.

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

20.1 Poręczenia

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 30.06.2020 R. [TYS. PLN]

Wystawiający	Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 502	do 4.07.2026	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogl II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	11 165	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 7.12.2031 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 1.08.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 2.08.2018 r.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Human Office Polska Sp. z o.o.	340	do 27.09.2021	Poręczenie za zobowiązania spółki Nobilis - City Space GP Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 27.09.2017 r.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	PKO Leasing S.A.	312	do 6.12.2020	Poręczenie za zobowiązania spółki Supersam City Space - GP Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy 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 Tryton - City Space GP Sp z o.o. wynikające z umowy najmu zawartej 22.11.2018 r.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	513	do 5.02.2024	Poręczenie z tytułu zobowiązań spółki Aquarius - City Space - GP Sp z o.o. Sp.K. wynikających z umowy najmu zawartej 5.02.2019 r.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	31 490	do 21.01.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy sprzedaży.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	152 000	do 31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo -113 Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.
Razem		197 719		

W drugim kwartale 2020 r. nie było zmian w strukturze poręczeń.

20.2 Gwarancje

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 30.06.2020 R. [TYS. PLN]

Gwarant	Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	22 330	do 2.07.2020	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.	26 796	do 31.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży oraz umowy zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease) dotyczących biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	1 046	do 31.07.2020	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	40 750	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	42 508	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18 184	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	A4 Business Park Sp. z o.o.	24 563	do 26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	38 854	do 21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	41 534	do daty konkursu kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu Galeria Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Barea 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 obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	IB 14 FIZAN	79 835	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%.
Echo Investment S.A.	A 19 Sp. z o.o.	26 796	do 4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania spółki Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA (projekt Midpoint 71) wynikających z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17 050	do 15.11.2020	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Pekao S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektów mieszkaniowych Resi4Rent: Łódź Wodna, Wrocław Rychtalska, Warszawa Browary Warszawskie, Wrocław Kępa Mieszczańska.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT
WEDŁUG STANU NA 30.06.2020 R. [TYS. PLN]**

Gwarant	Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o. / R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	84 809	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczek wpłaconych przez spółki R4R zgodnie z przedwstępnyimi umowami sprzedaży nieruchomości Kępa Mieszczańska we Wrocławiu oraz Browary Warszawskie E w Warszawie. Echo SPV 7 Sp. z o.o. przystąpiło do umów przedwstępnych w charakterze dłużnika solidarnego odpowiedzialnego za zobowiązania sprzedających.
Echo Investment S.A.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	139 201	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.	PKO BP S.A.	36 000	do 30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
PKO BP S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 7.05.2021	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.	97 985	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 Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	do 30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	49 126	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 Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Echo – Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	790	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.	790	do 31.07.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Nobilis – 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.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o)	1 242	do 9.04.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 132 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 12.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius – Projekt Echo -113 Sp. z o.o. Sp.K.	52	do 31.01.2024	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 22.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo-SPV 7 Sp. z o.o.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o)	44	do 28.02.2021	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.11.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Pekao S.A.	71 361	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Bank Millennium S.A.	8 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Bank Millennium S.A.	4 779	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 SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT
WEDŁUG STANU NA 30.06.2020 R. [TYS. PLN]**

Gwarant	Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.)	1 099	do 30.06.2021	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. Zmienione aneksem z dnia 22 maja 2020 r.
Echo Investment S.A.	Pekao S.A.	70 000	do 29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	10 499	do 1.12.2022	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego React w Łodzi.
Echo Investment S.A.	EPP Development 6 Sp. z o.o.	36 026	do 9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	873	do 10.02.2021	Gwarancja loteryjna za spółkę Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp.K.
Echo Investment S.A.	142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K.	21	do 22.06.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	143 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K.	109	do 29.09.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Skua Sp. z o.o.	24	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO Bank Polski S.A. na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Horta Sp. z o.o.	594	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO Bank Polski S.A. na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. z umowy najmu z 5.09.2018 r.
Echo Investment S.A.	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	nie dotyczy	do 30.06.2025	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. pomiędzy Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA a Tesco (Polska) Sp. z o.o. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo Investment S.A.	Topaz Jewel Sp. z o.o.	6 699	do chwili zapłaty zadatku, nie później niż do 31.04.2021	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązania Cinema Asset Manager – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA do zapłaty zadatku na rzecz Topaz Jewel Sp. z o.o. na poczet umowy nabycia nieruchomości Tesco (ul. Kapelanka) w Krakowie.
Echo Investment S.A.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	773	do 31.01.2021	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 Katowice Sp. z o.o. Sp.K.	377	do 31.01.2021	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.
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	363	do 19.11.2020	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Fuzja B w Łodzi.
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	1 367	do 4.08.2020	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Reset II w Warszawie.
Razem		1 227 441		

**ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT
W II KWARTALE 2020 R. [TYS. PLN]**

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość	Tytułem
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.)	30.06.2020	1 099	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 4.06.2019 r. Wystawiona w EUR. Zmienione aneksem z 22.05.2020 r.
Udzielenie	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie i z limitu Echo Investment S.A.)	PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	8.06.2020	363	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Fuzja B w Łodzi.
Udzielenie	PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	LUX Europa III S.a.r.l.	20.05.2020	6 450	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Razem				7 912	

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [PLN]



	I półrocze 2020					I półrocze 2019				
	Z Echo Investment S.A.					Z Echo Investment S.A.				
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
Nicklas Lindberg	328 413		1 043 089	420 601	1 792 103	536 789	642 705	1 052 677	372 978	2 605 149
Maciej Drozd	163 511	336 000	586 246	32 440	1 118 197	375 894	359 100	349 630	540	1 085 164
Artur Langner	84 000	228 000	714 000	2 302	1 028 302	120 000	167 400	592 800	1 800	882 000
Marcin Materny	87 000	180 000	564 516	4 776	836 292	120 000	125 280	453 326	3 900	702 506
Rafał Mazurczak	87 000	177 120	559 476	4 776	828 372	120 000	180 000	564 516	3 900	868 416
Waldemar Olbryk	318 000	537 350	-	16 206	871 556	351 000	386 100	-	2 640	739 740
Małgorzata Turek (powołana 7.03.2019 r.)	84 000	114 538	484 076	2 202	684 816	80 000		170 000	1 500	251 500
Razem	1 151 924	1 573 008	3 951 403	483 303	7 159 638	1 703 684	1 860 585	3 182 949	387 258	7 134 476

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [PLN]

	I półrocze 2020		I półrocze 2019	
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Noah M. Steinberg (powołany 9.01.2020 r.)	47 419	-	-	-
Karim Khairallah (zrezygnował 13.12.2019 r.)	-	-	-	-
Tibor Veres (powołany 9.01.2020 r.)	33 194	-	-	-
Laurent Luccioni (zrezygnował 13.12.2019 r.)	-	-	-	-
Mark E. Abramson (zrezygnował 13.08.2020 r.)	90 000	-	90 000	-
Maciej Dyjas	30 000	-	30 000	-
Stefan Kawalec (odwołany 13.08.2020 r.)	90 000	-	90 000	-
Péter Kocsis (powołany 9.01.2020 r.)	23 710	-	-	-
Bence Sass (powołany 9.01.2020 r.)	23 710	-	-	-
Nebil Senman	30 000	-	30 000	-
Sebastian Zilles (zrezygnował 13.12.2019 r.)	-	-	-	-
Razem	368 033	-	240 000	-

Wpływ wyników za drugi kwartał 2020 r. na realizację prognoz finansowych

21

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

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

22

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności 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

23

W pierwszym półroczu 2020 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Do badania jednostkowych sprawozdań finansowych Echo Investment oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment w latach 2020 – 2021 Rada Nadzorcza Spółki, po rekomendacji Komitetu Audytu, wybrała Deloitte Audyt Spółka Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Warszawie przy al. Jana Pawła II 22, wpisaną na listę biegłych rewidentów pod nr 73. Umowa z audytorem została zawarta przez Zarząd, na podstawie upoważnienia od Rady Nadzorczej.

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

Tytuł	Należność wg umowy
Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za 2020 r.	260 000
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 r.	135 000
Dodatkowe koszty	58 000
Razem	453 000

Działalność grupy kapitałowej Echo Investment S.A. – w szczególności w drugim kwartale 2020 r. – była obciążona wieloma ryzykami makroekonomicznymi oraz środowiskowymi, związanymi z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowaniami na COVID-19. Wprowadzone przez rząd ograniczenia bezpośrednio wpłynęły na przebieg procesów biznesowych oraz organizację pracy grupy. Zarząd Echo Investment S.A. opublikował 17 marca 2020 r. komunikat bieżący dotyczący potencjalnego wpływu pandemii na działalność Spółki, w którym wymienił potencjalne obszary wpływu oraz wiążące się z tym ryzyka. Ze względu na zdjęcie zdecydowanej większości ograniczeń, Zarząd jest obecnie w stanie szczegółowo opisać wpływ pandemii na działalność w drugim kwartale 2020 r., opisać podjęte kroki i działania zaradcze oraz lepiej oszacować potencjalne ryzyka oraz skutki w najbliższej przyszłości.

Zabezpieczenie funkcjonowania spółki

Wprowadzenie obostrzeń w funkcjonowaniu gospodarki i społeczeństwa w połowie marca 2020 r. spowodowało, że zdecydowana większość firm i organizacji – w miarę możliwości – zdecydowała się na ograniczenie działania lub przejście w tryb pracy zdalnej. W przypadku Echo Investment sytuacja była na bieżąco monitorowana przez kadrę zarządzającą oraz powołany - zgodnie z wewnętrznymi procedurami - sztab kryzysowy. Spółka skupiła się na następujących działaniach:

1. Zabezpieczenie pracownikom możliwości pracy zdalnej.
2. Zabezpieczenie ciągłości działania podstawowych funkcji spółki.
3. Zabezpieczenie biur oraz placów budowy w dodatkowe środki ochrony osobistej.
4. Opracowanie i wdrożenie procedur awaryjnych.
5. Stałe, codzienne telekonferencje kadry zarządzającej w celu podejmowania bieżącej analizy ryzyk i bieżących decyzji.
6. Opracowanie i wdrożenie procedur ostrożnościowych po powrocie pracowników do biur.
7. Przyspieszenie planu digitalizacji procesów biznesowych – przede wszystkim księgowych.

Ciągłość prac na budowach

Najważniejszym zadaniem dla zarządu było zabezpieczenie ciągłości prac na wszystkich placach budowy. Spółka wprowadziła na budowach dodatkowe procedury awaryjne na wypadek stwierdzenia zachorowania, doposażyła wszystkie budowy w środki ochrony osobistej, żele antybakteryjne, maseczki i materiały informacyjne. Zarząd prowadził również codzienny monitoring liczby pracowników na poszczególnych budowach, a w razie zagrożenia ciągłości – był przygotowany na wprowadzenie na place budowy dodatkowych pracowników. Monitorowano stan dostaw materiałów i ryzyka z tym związane, wdrożony został plan zabezpieczenia dostaw poprzez dostawy wyprzedzające bezpośrednio na plac budowy, szczególnie z zakresie urządzeń i materiałów z zagranicy, których transport do Polski mógł być z powodu wirusa zagrożony lub opóźniony. W efekcie wszystkie budowy utrzymały niezakłóconą działalność.

Ze względu na spodziewane zmniejszenie popytu na usługi budowlane w przyszłości, Zarząd podejmuje również działania w celu zmniejszenia kosztów usług budowlanych oraz materiałów. Podjęte zostały negocjacje i szereg inicjatyw oszczędnościowych, w wyniku których koszty na poszczególnych projektach mogą zmniejszyć się nawet do 10%. Efekty tych procedur są już widoczne przy kontraktacjach kolejnych robót budowlanych. Zauważalna jest zwiększona liczba firm budowlanych zgłaszających się do przetargów, co daje lepszą pozycję negocjacyjną zamawiającym.

Zabezpieczenie płynności finansowej Grupy

Priorytetem dla zabezpieczenia Grupy w czasie zamknięcia oraz w obliczu potencjalnego spowolnienia gospodarczego, było zabezpieczenie płynności finansowej. Zarząd podjął w tym celu szereg czynności, jak m.in.:

- zaangażowanie w planowanie przepływów pieniężnych zespołów operacyjnych na większą skalę niż dotychczas;
- przegląd budżetów wszystkich działów i ograniczenie kosztów;
- ograniczenie nowych zatrudnień;
- ograniczenie benefitów pracowniczych;
- zminimalizowanie liczby dni zaległych urlopów przysługujących pracownikom;

- wstrzymanie wypłaty premii dla pracowników w 2020 r.;
- zwolnienie i odroczenie płatności składek ZUS;
- odroczenie terminu płatności opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, na podstawie tzw. tarcz antykrzysowych;
- bieżąca i stała analiza wpływów ze sprzedaży mieszkań;
- bieżąca i stała analiza stanu należności z tytułu czynszów w gotowych biurach oraz innych należności;
- przeprowadzenie analizy banku ziemi i rozpoczęcie procesu sprzedaży nieruchomości spoza głównego obszaru strategii firmy;
- wstrzymanie lub spowolnienie budowy projektów na wczesnym etapie budowy, które nie mają zabezpieczonych najemców;
- wprowadzenie wymogu przedsprzedaży mieszkań przed rozpoczęciem budowy projektu mieszkaniowego;
- ograniczenie kosztów zewnętrznych, w szczególności na usługi doradcze i marketingowe;
- rozmowy z bankami w celu zawieszenia lub zmniejszenia obsługi długu projektowego.

Sektor handlowy

Ze względu na charakter wprowadzonych obstrzeżeń, największe obciążenia pandemią poniósł sektor nieruchomości handlowo-rozrywkowych, co w przypadku grupy Echo Investment dotyczyło centrum handlowego Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie (w której Grupa posiada 30% udziałów). Od 14 marca do 4 maja 2020 r. prowadzenie działalności większości najemców obu obiektów było bardzo ograniczone (w Libero działało jedynie około 11% najemców). Utrzymanie pracy pozostałych najemców wymagało podjęcia dodatkowych środków ostrożności, zabezpieczenia materiałów zabezpieczających oraz utrzymania obsługi obiektu (ochrony, sprzątnia, bieżącej eksploatacji). Stopniowe „odmrażanie” działalności najemców od początku maja wiązało się z koniecznością renegotjacji umów najmu oraz osiągnięcia porozumienia z najemcami w sprawie poniesienia strat poniesionych w czasie zamknięcia.

W wyniku rozmów o przyszłych naliczeniach czynszowych pomiędzy najemcami, wynajmującymi i bankami uzgodniony został kompromis optymalnie rozkładający koszty pomiędzy najemców i wynajmujących, którego długoterminowym celem jest przywrócenie obrotów i odwiedzalności centrów handlowych do poziomu sprzed pandemii. Porozumienie określa zasady zmniejszenia wysokości czynszu najmu i zasady płatności opłat eksploatacyjnych dla najemców.

Echo Investment dążyło do jak najszybszego osiągnięcia porozumienia z najemcami i powrotu Libero i Galerii Młociny do normalnej działalności w jak najkrótszym możliwym czasie. Mimo trudnych warunków negocjacyjnych, oba obiekty były jednymi

z pierwszych w pełni działających na rynku. W wyniku pandemii skład najemców zmienił się nieznacznie o pojedyncze punkty usługowe, których właściciele ogłosili bankructwo. Mimo wielu ograniczeń i środków bezpieczeństwa, tempo powrotu klientów do obu projektów oraz obrotów jest szybszy niż spodziewany. Historycznie wysoki współczynnik konwersji (współczynnik odwiedzających do dokonujących transakcji) świadczy o odpowiedzialności klientów, którzy przychodzą do centrum handlowego po konkretne zakupy.

W celu zminimalizowania kosztów operacyjnych galerii, podjęte zostały kroki w celu odroczenia lub umorzenia niektórych płatności (m.in. z tytułu użytkowania wieczystego czy podatku od nieruchomości, rat kapitałowo-odsetkowych kredytów) oraz zoptymalizowane zostały koszty eksploatacyjne.

Sektor mieszkaniowy i mieszkań na wynajem

Choć regulacje związane z pandemią nie ograniczały działania biur sprzedaży, notariuszy i urzędów, w praktyce przez drugą połowę marca sprzedaż mieszkań została niemal całkowicie zatrzymana. Klienci wrócili do analizy rynku mieszkań i składania zapytań w drugim tygodniu kwietnia. Ze względu na już zaawansowane prace związane z cyfryzacją procesów sprzedażowych, sprzedawcy Echo Investment byli przygotowani na zdalną obsługę klientów: mogli prezentować ofertę na spotkaniach online oraz przy pomocy narzędzi wirtualnej rzeczywistości, negocjować zapisy umów w systemie CRM czy prezentować postępy prac budowlanych przez kamery. Wprowadzenie stanu pandemii przyspieszyło wdrożenie kolejnych elementów obsługi on-line: systemu do podpisywania wiążących umów rezerwacyjnych czy wstępnej obsługi klientów za pomocą sztucznej inteligencji.

Biorąc pod uwagę nowe trendy i potrzeby klientów, projektanci i sprzedawcy Echo Investment wprowadzili do budowanych projektów nowe rozwiązania i udogodnienia, które wspierają sprzedaż. W zależności od projektu, są wśród nich aplikacje pozwalające bezdotykowo wejść do mieszkania (od bramki osiedla, przed główne drzwi i windę), usługi architektów (którzy pomagają zaaranżować mieszkanie tak, by łatwo wygospodarować w nim część biurową), specjalne oznakowanie i materiały szkoleniowe, umywalki lub płyny dezynfekujące w częściach wspólnych (np. przy placach zabaw). Większego znaczenia dla klientów nabrały również balkony, tarasy, loggie i ogródki.

Od czerwca 2020 r. liczba zapytań i spotkań z potencjalnymi klientami pozostaje na poziomie podobnym, jak przed pandemią. Klienci nadal jednak ostrożniej podejmują decyzje zakupowe. Zauważalny jest wzrost liczby transakcji w celach inwestycyjnych, bez korzystania z kredytu lub z niewielkim kredytowaniem, co wiąże się z chęcią ochrony kapitału

po serii obniżek stóp procentowych. Chętniej kupowane są mieszkania gotowe lub z bliskim terminem oddania do użytku. Klienci zwracają większą uwagę na bezpieczeństwo transakcji, co działa na korzyść dla dużych i stabilnych kapitałowo podmiotów, jak Echo Investment. Najbardziej wrażliwą grupą są klienci kupujący pierwsze mieszkanie, uzależnieni od otrzymania kredytu, z relatywnie niskimi dochodami i wkładem własnym. Z powodu niepewności co do rozwoju sytuacji makroekonomicznej, a w związku z tym – co do osobistej sytuacji finansowej, ci klienci wolą transakcje wstrzymać. Na sektor mieszkaniowy duże znaczenie ma również zaostrzona polityka kredytowa banków.

W konsekwencji schłodzenia koniunktury, większej ostrożności oraz przyjętej przez Echo Investment konserwatywnej polityki rozpoczynania nowych projektów pod warunkiem osiągnięcia przedsprzedaży, spółka zmniejszyła tegoroczny cel sprzedażowy do 1 600 mieszkań.

Ograniczenia związane z pandemią nie wpłynęły znacząco na działalność platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent, w której Echo Investment ma 30% udziałów. Choć w pierwszych tygodniach wprowadzonych obostrzeń proces wynajmu projektów został niemal całkowicie zatrzymany, to bardzo szybko zainteresowanie potencjalnych klientów wróciło do normy. W ocenie Zarządu Echo Investment, spółka Resi4Rent w dłuższym okresie może osiągnąć większą rzeszę klientów, w związku z zawieszeniem przez część osób planów zakupów własnego mieszkania i koniecznością wynajmu.

Sektor biurowy

Najważniejszym zadaniem w sektorze biurowym było utrzymanie rozmów dotyczących wynajmu powierzchni w projektach budowanych przez spółkę oraz kontynuacja procesów sprzedaży gotowych budynków. Dział wynajmu obserwuje wydłużanie decyzji po stronie najemców, co jest związane z niepewnością co do przyszłego systemu pracy oraz wpływu pracy zdalnej na przedsiębiorstwa. Potencjalni najemcy jednak nie wycofują się z rozmów.

W procesach sprzedażowych Grupa obniżyła swoje oczekiwania dotyczące stóp kapitalizacji (yield) przy przyszłych transakcjach sprzedaży oraz wstrzymała się ze sprzedażą niektórych budynków.

CZEŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE



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

	Nota	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019	30.06.2019 przekształcone (niebadane)
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne		3 540	3 741	2 916
Rzeczowe aktywa trwałe	2	24 508	25 762	19 668
Nieruchomości inwestycyjne	3	1 477 043	941 983	825 318
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	4	1 470 951	1 517 866	1 015 644
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	14	231 655	254 142	255 681
Długoterminowe aktywa finansowe		142 896	115 862	131 689
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		48 812	53 903	57 792
		3 399 405	2 913 259	2 308 708
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6	1 084 990	1 052 327	1 208 290
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 993	1 484	3 807
Należności z tytułu pozostałych podatków		70 075	59 006	62 048
Należności handlowe i pozostałe		115 634	144 844	248 991
Krótkoterminowe aktywa finansowe		47 650	64 465	18 139
Pochodne instrumenty finansowe		555	2 669	1 095
Inne aktywa finansowe*		85 235	57 157	73 554
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		340 018	492 295	309 071
		1 747 150	1 874 247	1 924 995
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	5	-	22 923	180 707
Aktywa razem		5 146 555	4 810 429	4 414 410

* Głównie środki pieniężne na rachunkach escrow wpłacone przez klientów mieszkaniowych

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

	Nota	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019	30.06.2019 przekształcone (niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 613 583	1 562 365	1 534 368
Kapitał zakładowy		20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy		1 259 252	1 259 252	1 420 922
Zyski zatrzymane		332 832	281 739	92 045
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		864	739	766
Kapitały udziałowców niekontrolujących		(124)	(122)	(119)
		1 613 459	1 562 243	1 534 249
Rezerwy				
Rezerwy długoterminowe	7	46 441	35 931	43 984
Rezerwy krótkoterminowe	7	44 625	89 428	114 689
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		172 593	152 733	104 944
		263 659	278 092	263 618
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	8	1 793 183	1 602 126	1 427 443
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	105 143	117 889	127 896
Zobowiązania pozostałe		17 370	16 018	24 138
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		38 394	45 754	114 489
		1 954 090	1 781 787	1 693 966
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	8	484 070	367 545	58 975
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 853	5 035	1 535
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		15 831	16 126	5 614
Zobowiązania handlowe		227 150	238 011	169 095
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	52 516	67 076	63 773
Zobowiązania pozostałe		136 587	87 362	116 790
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		395 340	407 152	506 795
		1 315 347	1 188 307	922 577
Kapitał własny i zobowiązania razem		5 146 555	4 810 429	4 414 410
Wartość księgową		1 613 583	1 562 365	1 534 368
Liczba akcji		412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)		3,91	3,79	3,72

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

	Nota	1.01.2020 – 30.06.2020	1.01.2019 – 30.06.2019	01.04.2020 – 30.06.2020	01.04.2019 – 30.06.2019
Przychody ze sprzedaży	9,13	404 349	130 801	248 374	61 386
Koszt własny sprzedaży	13	(345 365)	(93 239)	(213 926)	(42 449)
Zysk brutto ze sprzedaży		58 984	37 562	34 448	18 937
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	10	160 226	130 804	41 586	67 329
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(17 259)	(10 330)	(8 861)	(4 868)
Koszty sprzedaży		(15 246)	(8 610)	(7 287)	(4 185)
Koszty ogólnego zarządu		(30 628)	(49 565)	(13 341)	(27 484)
Pozostałe przychody operacyjne		5 307	24 336	2 278	13 651
Pozostałe koszty operacyjne		(13 443)	(19 402)	(3 639)	(10 652)
Zysk operacyjny		147 941	104 795	45 184	52 728
Przychody finansowe	11	6 749	11 463	427	5 760
Koszty finansowe	12	(24 337)	(29 581)	(6 490)	(11 945)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		(11 356)	1 095	5 131	1 095
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych		(19 970)	3 858	2 876	4 349
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmovanych metodą praw własności	14	(22 933)	(2 000)	(20 303)	371
Zysk brutto		76 094	89 630	26 825	52 358
Podatek dochodowy		(25 003)	(21 731)	(16 362)	(16 288)
- część bieżąca		503	(30 922)	(3 061)	(2 492)
- część odroczone		(25 506)	9 191	(13 301)	(13 796)
Zysk netto, w tym:		51 091	67 899	10 463	36 070
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		51 093	67 904	10 464	36 071
Strata udziałowców niekontrolujących		(2)	(5)	(1)	(1)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		51 093	67 904	10 464	36 071
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)		0,12	0,16		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,12	0,16		

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

	1.01.2020 – 30.06.2020	1.01.2019 – 30.06.2019	01.04.2020 – 30.06.2020	01.04.2019 – 30.06.2019
Zysk za rok obrotowy	51 091	67 899	10 463	36 070
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	125	(7 707)	(81)	(7 315)
Inne całkowite dochody netto	125	(7 707)	(81)	(7 315)
Całkowity dochód za okres, w tym:	51 216	60 192	10 382	28 755
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	51 218	60 197	10 383	28 756
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(2)	(5)	(1)	(1)

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariu- szom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolu- jących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2020 – 30.06.2020							
Stan na początek okresu	20 635	1 259 252	281 739	739	1 562 365	(122)	1 562 243
Inne całkowite dochody	-	-	-	125	125	-	125
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	51 093	-	51 093	(2)	51 091
Stan na koniec okresu	20 635	1 259 252	332 832	864	1 613 583	(124)	1 613 459
za okres 1.01.2019 – 30.06.2019							
Stan na początek okresu	20 635	1 420 922	45 543	8 473	1 495 573	(114)	1 495 459
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			(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

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

	1.01.2020 - 30.06.2020	1.01.2019 - 30.06.2019
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	76 094	89 630
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	22 933	2 000
Amortyzacja środków trwałych	1 862	1 522
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych, w tym:	31 557	(12 326)
- wynik na likwidacji spółki Echo Prime Assets BV	-	(7 210)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	32 344	14 948
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(181 312)	(168 863)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	1 075	-
	(91 541)	(162 719)
III. Zmiany kapitału obrotowego		
Zmiana stanu rezerw	(34 293)	18 063
Zmiana stanu zapasów	(48 186)	(329 854)
Zmiana stanu należności	16 917	(7 685)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	19 095	341 818
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(28 078)	(18 836)
	(74 545)	3 506
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	(89 992)	(69 583)
Podatek dochodowy zapłacony	(2 187)	(38 671)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(92 179)	(108 254)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3	832
Zbycie inwestycji w nieruchomości	32 133	236 918
Z pożyczek i inwestycji finansowych	-	8 168
Zbycie inwestycji	9 251	-
	41 387	245 918
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 310)	(1 213)
Inwestycje w nieruchomości	(320 213)	(271 431)
Na pożyczki i inwestycje finansowe	(4 553)	(28 587)
Nabycie inwestycji	(5 943)	-
	(333 019)	(301 231)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(291 632)	(55 313)

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

	1.01.2020 - 30.06.2020	1.01.2019 – 30.06.2019
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	323 627	181 508
Emisja dłużnych papierów wartościowych	150 000	133 832
	473 627	315 340
II. Wydatki		
Spłaty kredytów i pożyczek	(31 630)	(84 543)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(150 272)	(170 500)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(1 075)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(7 560)	-
Odsetki zapłacone	(51 556)	(27 191)
	(242 093)	(282 234)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	231 534	33 106
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(152 277)	(130 461)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	(152 277)	(130 461)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	492 295	439 532
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	340 018	309 071

**NOTY OBJAŚNIAJĄCE
DO SKRÓCONYCH
ŚRÓDROCZNYCH
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**



POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Zobowiązania pozabilansowe	1 436 661	1 389 812	1 811 250
Razem	1 436 661	1 389 812	1 811 250

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.

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

ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W I PÓŁROCZU 2020 R. [TYS. PLN]

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość	Tytułem
Wygaśnięcie	Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	16.01.2020	758	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. z tytułu rękojmi i gwarancji jakości, wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	31.01.2020	577	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.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K.	31.01.2020	384	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.
Wygaśnięcie	PKO BP S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	25.03.2020	6 450	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Topaz Jewel Sp. z o.o.	28.02.2020	6 828	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązania Cinema Asset Manager – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA do zapłaty zadatku na rzecz Topaz Jewel Sp. z o.o. na poczet umowy nabycia nieruchomości Tesco (ul. Kapelanka) w Krakowie.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	31.01.2020	788	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.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K.	31.01.2020	384	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.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.)	30.06.2020	1 099	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. Zmienione aneksem z dnia 22 maja 2020 r.
Udzielenie	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie i z limitu Echo Investment S.A.)	PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	08.06.2020	363	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Fuzja B w Łodzi.
Udzielenie	PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	LUX Europa III S.a.r.l.	20.05.2020	6 450	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.

ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W I PÓŁROCZU 2019 R.

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
Wygaśnięcie	Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	31.01.2019	2 676 PLN	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Wygaśnięcie	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	31.01.2019	2 676 PLN	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Udzielenie	Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	16.01.2019	617 PLN	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości zobowiązań spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Zwiększenie Wartości do 758 tys. PLN oraz przedłużenie Do 16.01.2020 R.	Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	17.01.2019	758 PLN	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości zobowiązań spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Zwiększenie Wartości do 107,1 mln PLN	SPV 7 Sp. z o.o. /Echo Investment S.A.	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o./SO SPV 103 Sp. z o.o./R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	29.03.2019	106 965 PLN	Gwarancja zwrotu zaliczki.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	08.02.2019	36 000 PLN	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
Udzielenie	Echo Investment S.A./PKO BP S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	26.03.2019	6 450 PLN	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	25.01.2019	4 500 EUR	Zabezpieczenie wykonania obowiązków przez spółkę Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 25.01.2019 r.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	28.03.2019	4 500 EUR	Zabezpieczenie wykonania obowiązków przez spółkę Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 25.01.2019 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	28.03.2019	37 258 EUR oraz 163 550 PLN	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.k.	05.03.2019	84 EUR	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	05.03.2019	127 EUR	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r.
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.

ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W I PÓŁROCZU 2019 R.

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
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.

ZMIANY W STRUKTURZE PORĘCZEŃ WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W I PÓŁROCZU 2020 R.

W pierwszym półroczu 2020 r. nie było zmian w strukturze poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment.

ZMIANY W STRUKTURZE PORĘCZEŃ WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W I PÓŁROCZU 2019 R.

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
Udzielenie	Echo-Aurus Sp. z o.o.	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	05.02.2019	513 PLN	Poręczenie z tytułu zobowiązań spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy leasingu zawartej 5.02.2019 r.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Środki trwałe, w tym:	24 451	25 762	19 668
Grunty	281	282	283
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej, w tym:	15 676	16 663	10 438
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)	11 782	12 580	6 327
Urządzenia techniczne i maszyny	583	550	762
Środki transportu, w tym:	3 784	5 050	5 545
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)	3 690	4 842	5 267
Inne środki trwałe	4 126	3 218	2 640
Środki trwałe w budowie	57	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	24 508	25 762	19 668

W pierwszym półroczu 2020 aktywa z tytułu leasingu zamortyzowały się w kwocie 3 173 tys. zł, z czego:

budynki (powierzchnie biurowe) 1 721 tys. zł, środki transportu (samochody) 1 452 tys. zł.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019 (dane prze- kształcone)
Stan na początek okresu	941 983	988 903	988 903
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	51 398	51 398
Stan na początek okresu po korektach	941 983	1 040 301	1 040 301
Zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	-	117 494	-
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	498 138	173 657	187 193
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	10 844		
- zmiany wyceny nieruchomości	14 543	-	-
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	11 021	93 178	70 239
- aktywo z tytułu leasingu (MSSF 16)	514	9 528	389
	535 060	393 857	257 821
Zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaży	-	(303 637)	(303 637)
- sprzedaży - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	-	(3 510)	(3 510)
- zmiany wyceny nieruchomości	-	(7 488)	(3 967)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(168 702)	(152 851)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	-	(8 838)	(8 838)
	-	(492 175)	(472 804)
Stan nieruchomości inwestycyjnych na koniec okresu	1 477 043	941 983	825 318

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

W związku z oddaniem do użytkowania biurowców Face2Face I w Katowicach oraz Biura przy Willi (Browary Warszawskie K) w Warszawie, Grupa przeniosła wartość tych nieruchomości w kwocie 508 982 tys. zł (w tym aktywo z tytułu leasingu MSSF 16 w kwocie 10 844 tys. zł) z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

Na wartość stanu nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2020 r. składają się nieruchomości: centrum handlowe Libero oraz projekt biurowy Face2Face I w Katowicach, projekty biurowe Moje Miejsce I oraz Biura przy Willi w Warszawie, a także działki w Radomiu i Zabrzu. Jednocześnie w wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto wartość aktywa z tytułu leasingu (wdrożenie MSSF 16), która na 30 czerwca 2020 r. wynosi 56 824 tys. zł.

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

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019 (dane przekształcone)
Stan na początek okresu	1 517 866	872 509	872 509
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	-	36 355	36 355
Stan na początek okresu po korektach	1 517 866	908 864	908 864
Zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	-	45 850	44 000
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	309 194	399 715	157 193
- zmiany wyceny nieruchomości	152 873	399 472	127 267
- aktywo z tytułu leasingu (MSSF 16)	-	4 156	4 677
	462 067	849 193	333 137
Zmniejszenia (z tytułu)			
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(498 138)	(173 657)	(187 193)
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych - aktywo z tytułu leasingu (MSSF 16)	(10 844)	-	-
- sprzedaży	-	(2 829)	-
- przeniesienia do zapasów	-	(63 704)	(39 164)
	(508 982)	(240 190)	(226 357)
Stan nieruchomości w budowie na koniec okresu	1 470 951	1 517 866	1 015 644

Poniesione nakłady na realizację inwestycji dotyczyły realizacji 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 Moje Miejsce II w Warszawie (14 076 tys. zł) oraz Fuzja CD w Łodzi (8 844 tys. zł). Ponadto Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej biurowca Biura przy Warzelni w Warszawie (Browary Warszawskie GH) (33 278 tys. zł), Face to Face I w Katowicach (21 608 tys. zł), Moje Miejsce I w Warszawie (-4 498 tys. zł), MidPoint71 we Wrocławiu (24 227 tys. zł), West 4 Business Hub we Wrocławiu (14 572 tys. zł) oraz React I w Łodzi (2 428 tys. zł). Łączna wartość rozpoznanego zysku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 114 535 tys. zł netto, tzn. po uwzględnieniu rezerwy z tytułu zobowiązania do zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) i podziału zysku (profit share).

Jednocześnie w związku z oddaniem do użytkownika nieruchomości biurowych Face2Face I w Katowicach oraz Biura przy Willi w Warszawie, Grupa przeniosła wartość tych nieruchomości w kwocie 508 982 tys. zł (w tym aktywo z tytułu leasingu MSSF 16 w kwocie 10 844 tys. zł) z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2020 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 1 470 951 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składają się przede wszystkim: biurowce Face 2 Face II w Katowicach, West 4 Business Hub i Midpoint71 we Wrocławiu, Moje Miejsce II w Warszawie oraz Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) w Warszawie. W wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto aktywa z tytułu leasingu (MSSF 16) w kwocie 29 182 tys. zł.

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

ZMIANA STANU AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019 (dane przekształcone)
Stan na początek okresu	22 923	13 500	13 500
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	-	5 518	5 518
Stan na początek okresu po korektach	22 923	19 018	19 018
a) zwiększenia (z tytułu)			
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	-	168 702	152 851
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	-	8 838	8 838
	-	177 540	161 689
a) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaży	(17 405)	(164 797)	-
- sprzedaży - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	(5 518)	(8 838)	-
	(22 923)	(173 635)	-
Stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży na koniec okresu	-	22 923	180 707

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży w pierwszym półroczu 2020 r. jest związane ze sprzedażą nieruchomości gruntowej w Pamiątkowie koło Poznania o wartości 3 905 tys. zł oraz ze sprzedażą nieruchomości gruntowej w Koszalinie o wartości 13 500 tys. zł. W wartości nieruchomości w Koszalinie zawiera się wartość aktywa z tytułu leasingu MSSF 16 w kwocie 5 518 tys. zł.

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w pierwszym półroczu 2020 r. zostały opisane w nocie 15.

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

ZAPASY [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Półprodukty i produkty w toku, w tym:	912 389	939 245	1 178 862
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu	41 375	53 478	67 437
Produkty gotowe	128 816	64 925	28 045
Towary	43 785	48 157	1 383
Zapasy razem	1 084 990	1 052 327	1 208 290

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, w pozycji tej wykazywane jest aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (MSSF 16). Pozostała wartość pozycji dotyczy poniesionych nakładów na świadczone usługi wykończenia lokali (fit-out).

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 w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt, oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów, ujętych w okresie jako przychód, znajdują się w rachunku zysków i strat w pozycji „koszt własny sprzedaży”.

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątko-

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

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszym półroczu 2020 r. – 4 422 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,11%), w 2019 r. – 7 630 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,17%), w pierwszym półroczu 2019 r. – 3 393 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,16%).

W pozycji „zobowiązania z tytułu umów z klientami” Grupa prezentuje otrzymane wpłaty od klientów na projekty mieszkaniowe w trakcie realizacji, które zostały odblokowane z rachunków powierniczych. Na 30 czerwca 2020 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 433 734 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r. wynosiła 452 906 tys. zł, na 30 czerwca 2019 r. – 621 284 tys. zł), w tym długoterminowe: 38 394 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r. wynosiły 45 754 tys. zł, na 30 czerwca 2019 r. – 114 489 tys. zł).

ZAPASY – WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	1.01.2020 – 30.06.2020	1.01.2019 - 31.12.2019	1.01.2019 - 30.06.2019
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(336 748)	(657 730)	(89 108)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(1 555)	(7 142)	-
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	10 877	24 872	1 945

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

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 30 czerwca 2020 r. wyniosła 10 877 tys.

zł (31 grudnia 2019 r. – 24 872 tys. zł, 30 czerwca 2019 r. – 1 945 tys. zł).

Odwrócenie odpisów aktualizujących w pierwszym półroczu 2020 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu (Grota Roweckiego 111), Poznaniu (Naramowice, Sołacz), Łodzi (Nowa Dzielnica) i w Warszawie (Reset), w związku ze zrealizowaną sprzedażą.

ZMIANA STANU REZERW WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019 (dane przekształcone)
Stan na początek okresu			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	531	4 441	4 441
- rezerwa na przewidywane kary i straty	12 631	15 967	15 967
- rezerwa na sprawy sądowe	5 773	6 126	6 126
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	2 585	8 753	8 753
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	19 679	33 182	33 182
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	78 306	97 443	97 443
- rezerwa na na prace wykończeniowe (fit-out)	5 855	7 610	7 610
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	1 294	1 294
	125 359	174 816	174 816
Zwiększenia (z tytułu)			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	1 054	631	451
- rezerwa na przewidywane kary i straty	1 666	5 247	217
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	987	-	-
- rezerwa na sprawy sądowe	-	369	369
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	3 907	7 363	4 297
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	6 535	17 888	9 974
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	11 607	29 489	30 535
- rezerwa na na prace wykończeniowe (fit-out)	1 498	6 498	5 019
	27 254	67 485	50 862
Wykorzystanie i rozwiązanie (z tytułu)			
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(2)	(4 541)	(100)
- poniesionych kar i strat	(550)	(8 583)	(8 093)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	-	(722)	-
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	(3 763)	(13 531)	(9 216)
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	(11 724)	(31 391)	(17 031)
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	(44 512)	(48 626)	(29 189)
- rezerwa na na prace wykończeniowe (fit-out)	(996)	(8 253)	(3 375)
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	(1 294)	-
	(61 547)	(116 941)	(67 004)
Stan na koniec okresu			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	1 582	531	4 792
- rezerwa na przewidywane kary i straty	13 747	12 631	8 091
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	987	-	-
- rezerwa na sprawy sądowe	5 773	5 773	6 495
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	2 729	2 585	3 834
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	14 490	19 679	26 124
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	45 401	78 306	98 789
- rezerwa na na prace wykończeniowe (fit-out)	6 357	5 855	9 255
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	-	1 294
	91 066	125 359	158 674
w tym:			
Rezerwy długoterminowe	46 441	35 931	43 984
Rezerwy krótkoterminowe	44 625	89 428	114 689

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kredyty i pożyczki	1 134 086	819 241	338 828
Dłużne papiery wartościowe	1 142 602	1 149 510	1 146 523
Odsetki od kredytów i pożyczek	565	920	1 067
Kredyty, pożyczki i obligacje razem	2 277 253	1 969 671	1 486 418
- z czego część długoterminowa	1 793 183	1 602 126	1 427 443
- z czego część krótkoterminowa	484 070	367 545	58 975

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 bankowych.

Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku. Według najlepszych informacji i danych Zarządów spółek z Grupy, w trakcie roku obrotowego 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]

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Przychody z tytułu umów z klientami		
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	212 275	41 830
Usługi realizacji w obiektach biurowych	33 054	18 275
Usługi realizacji w centrach handlowo - rozrywkowych	941	10 606
Sprzedaż Resi4Rent	115 125	12 118
Pozostała sprzedaż	2 344	3 910
Przychody z tytułu umów z klientami	363 739	86 739
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	40 610	44 062
Przychody razem	404 349	130 801

Przypisanie przychodów ze sprzedaży do segmentów zostało zaprezentowane w nocie 13.

ZYSK NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	23 106	356 309
Koszty sprzedaży nieruchomości (noty 3, 4, 5)	(22 532)	(346 219)
Aktualizacja wartości nieruchomości (noty 3, 4, 5), w tym:	179 317	158 660
- aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	513	(277)
Koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(11 899)	(38 651)
Koszty podziału zysku (profit share)	(7 766)	705
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	160 226	130 804

W pierwszym półroczu 2020 r. Grupa sprzedała nieruchomości gruntowe w Pamiątkowie koło Poznania oraz w Koszalinie. Transakcje zostały opisane w notcie 15.

Pozycja aktualizacji wartości nieruchomości uwzględnia koszty związane z wakacjami czynszo-

wymi oraz zobowiązania do podziału zysku (profit share) głównie w projektach biurowych Face2Face Business Campus (etap I oraz II), Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie K, GH), Moje Miejsce (etap I oraz II) w Warszawie oraz Fuzja CD w Łodzi.

PRZYCHODY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2020 – 30.06.2020	1.01.2019 – 30.06.2019
Zysk ze zbycia inwestycji	4 367	7 210
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek wraz z aktualizacją wartości	2 175	3 595
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	200	615
Pozostałe przychody finansowe	7	43
Przychody finansowe razem	6 749	11 463

KOSZTY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2020 – 30.06.2020	1.01.2019 – 30.06.2019
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji wraz z aktualizacją wartości	(13 968)	(19 088)
Prowizje finansowe	(5 222)	(5 654)
Koszty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(1 180)	(1 590)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(3 125)	(3 087)
Strata ze zbycia inwestycji	(842)	(162)
Koszty finansowe razem	(24 337)	(29 581)

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

	1.01.2020-30.06.2020	1.01.2019-30.06.2019
Mieszkania	212 909	41 980
Biura	53 152	33 870
Centra handlowe	20 625	36 398
Resi4Rent	115 125	12 118
Pozostałe	2 538	6 435
Razem	404 349	130 801

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

	1.01.2020-30.06.2020	1.01.2019-30.06.2019
Mieszkania	(175 563)	(35 198)
Biura	(46 147)	(23 647)
Centra handlowe	(10 853)	(20 086)
Resi4Rent	(111 217)	(11 051)
Pozostałe	(1 585)	(3 257)
Razem	(345 365)	(93 239)

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

	1.01.2020-30.06.2020	1.01.2019-30.06.2019
Mieszkania	37 346	6 782
Biura	7 005	10 223
Centra handlowe	9 772	16 312
Resi4Rent	3 908	1 067
Pozostałe	953	3 178
Razem	58 984	37 562

Przypisanie aktywów i zobowiązań do segmentów zostało zaprezentowane w części 11 sprawozdania Zarządu - „Segmenty Grupy Kapitałowej - struktura finansowa”.

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

31 maja 2017 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP 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 2020 r., grupa Echo Investment posiadała 30% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70% było w posiadaniu Grupy EPP. Echo Investment S.A. i EPP ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział Grupy w spółkach Rosehill Investments Sp. z o.o. oraz Berea Sp. z o.o. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyceniany przy użyciu metody praw własności.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2020 r. wyniosła 60 142 tys. zł.

Grupa w 2019 r. dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce współkontrolowanej Rosehill Investments Sp. z o.o. W pierwszym półroczu 2019 r., w związku z otwarciem Galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki współkontrolowanej. Grupa oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 30 czerwca 2020 r. wynosi 13 749 tys. zł.

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

	30.06.2020
Aktywa obrotowe	76 207
Aktywa trwałe - nieruchomość inwestycyjna	1 790 419
Aktywa razem	1 866 626
Zobowiązania długoterminowe	1 431 290
Zobowiązania krótkoterminowe	306 026
Zobowiązania razem	1 737 316
Kapitał własny	129 310
Udział % Echo Investment S.A.	30,00%
Udział Echo Investment S.A.	38 793

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

1.01.2020 – 30.06.2020

Przychody operacyjne	30 555
Koszty operacyjne	(12 713)
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości*	(84 204)
Koszty ogólnego zarządu	(609)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(3 349)
Przychody finansowe	482
Koszty finansowe	(26 428)
Zysk (strata) brutto	(96 267)
Podatek dochodowy	6 124
Zysk (strata) netto	(90 143)
Dochody całkowite razem	(90 143)
Udział Echo Investment S.A.	30,00%
Udział całkowitych dochodów z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(27 043)

* w wyniku nowej wyceny na 30 czerwca 2020 r. został rozpoznany spadek wartości nieruchomości Galeria Młociny po uwzględnieniu sytuacji związanej z COVID 19.

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 ulicy Towarowej 22, na której zostanie zrealizowane wspólne przedsięwzięcie inwestycyjne. Ostateczna umowa zakupu została zawarta 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln EUR, jednakże zostanie ona podwyższona do kwoty 119,4 mln EUR po spełnieniu warunków określonych w umowie. Echo Investment zapłaciło 35,82 mln EUR, natomiast wkład EPP wyniósł 41,58 mln EUR. Na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2020 r. Grupa Echo Investment posiadała 46,20% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości przy ul. Towarowej 22. Pozostałe 53,80% 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 2020 r. warunki te nie zostały spełnione. Echo Investment S.A. i EPP 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 2020 r. wyniosła 147 387 tys. zł. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

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

30.06.2020

Aktywa obrotowe	3 627
Aktywa trwałe – nieruchomość inwestycyjna	427 563
Aktywa trwałe – pozostałe	629
Aktywa razem	431 820
Zobowiązania długoterminowe	84 868
Zobowiązania krótkoterminowe	22 666
Zobowiązania razem	107 534
Kapitał własny	324 286
Udział % Grupy Echo Investment S.A.	46,20%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	(2 412)
Udział Grupy Echo Investment S.A. w aktywach netto	147 398

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

1.01.2020 – 30.06.2020

Przychody operacyjne	4 498
Koszty operacyjne	(5 095)
Koszty ogólnego zarządu	(112)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(412)
Koszty finansowe	(1 262)
Zysk (strata) brutto	(2 384)
Podatek dochodowy	186
Zysk (strata) netto	(2 198)
Dochody całkowite razem	(2 198)
Udział % Grupy Echo Investment	46,20%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(1 017)

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. Na podstawie umowy Echo Investment S.A. zapewni planowanie, projektowanie oraz usługi realizacji inwestycji, natomiast 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 powstało ok. 1 200 mieszkań, które zgodnie z założeniami przedsięwzięcia zostaną przeznaczone na wynajem.

Projekty będące przedmiotem umów to:

- R4R Warszawa Browary w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 58,
- R4R Wrocław Rychtalska we Wrocławiu przy ul. Rychtalskiej,
- R4R Wrocław Kępa Mieszcząńska we Wrocławiu na wyspie Kępa Mieszcząńska,
- R4R Łódź Wodna w Łodzi przy ul. Wodnej 23.

Projekty dotyczące umów R4R Rychtalska, R4R Kępa Mieszcząńska oraz R4R Wodna zostały w 2019 r. i I półroczu 2020 r. sprzedane do platformy R4R.

Na 30 czerwca 2020 r. projekty R4R Wrocław Rychtalska, R4R Wrocław Kępa Mieszcząńska oraz R4R Łódź Wodna zostały oddane do użytku i sprzedane umowami ostatecznymi przez Echo Investment do Resi4Rent.

Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, dokonało zasilenia kapitałowego spółki R4R Poland Sp. z o.o. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym: w 2018 r. – o wartości 41 354 269 zł; w 2019 r. – o wartości 9 434 700 zł; w pierwszym półroczu 2020 r. – o wartości 1 422 000 zł. Jednocześnie Echo Investment udzieliło do R4R Poland Sp. z o.o. pożyczek: w 2019 r. – na kwotę 77 250 728 zł oraz w pierwszym półroczu 2020 r. – na kwotę 15 860 700 zł.

W 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, Pohorskiego, Żwirki i Wigury), Gdańsku (ul. Kołobrzeska), Krakowie (ul. 3 Maja) i Poznaniu (ul. Szczepanowskiego). 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 2020 r. wyniosła 24 126 tys. zł.

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

30.06.2020

Aktywa obrotowe	64 266
Wartość firmy	1 059
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna	181 517
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjne w budowie	225 211
Aktywa trwałe – środki trwałe	277 567
Pozostałe aktywa trwałe	7 712
Aktywa razem	757 332
Zobowiązania długoterminowe	642 685
Zobowiązania krótkoterminowe	25 602
Zobowiązania razem	668 287
Kapitał własny	89 045
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	(2 588)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	24 126

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

1.01.2020 – 30.06.2020

Przychody operacyjne	3 391
Koszty administracyjne związane z projektami	(1 354)
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości	36 813
Koszty ogólnego zarządu	(5 773)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(393)
Przychody / Koszty finansowe	(8 626)
Zysk (strata) brutto	24 058
Podatek dochodowy	(3 667)
Zysk (strata) netto	20 391
Dochody całkowite razem	20 391
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	6 117

Nieruchomość w Koszalinie

Spółka zależna Echo Investment S.A., tj. Galeria Nowa – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Kielcach 30 stycznia 2020 r., działając jako sprzedający, oraz spółka Sent To Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Koszalinie jako kupujący, zawarły umowę sprzedaży nieruchomości znajdującej się w Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy oraz ul. Zwycięstwa. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 13 500 tys. zł. Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 158 tys. zł.

Nota 16

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI [TYS. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości z tytułu zobowiązań z zawartymi umowami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami (długoterminowe)*	Otrzymane zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami (krótkoterminowe)*	Kaucje na mieszkania (długoterminowe i krótkoterminowe)/ Pozostałe zobowiązania**
Rydla 32, Kraków	projekt zakończony	48 513	2 483	-	1 366	-
Osiedle Krk I, Kraków	III kw. 2021	96 558	96 558	5 444	-	420
Osiedle Jarzębinowe V, Łódź	projekt zakończony	43 900	514	-	-	-
Osiedle Jarzębinowe VI, Łódź	projekt zakończony	20 370	1 174	-	433	-
Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź	IV kw. 2020	36 313	36 313	-	14 252	894
Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź	IV kw. 2021	38 087	38 087	-	0	2 003
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 077	2 000	-	1	-
Fuzja I, Łódź	IV kw. 2020	105 113	105 113	-	22 506	868
Osiedle Jaśminowe IV, Poznań	projekt zakończony	32 230	1 477	-	465	21
Osiedle Perspektywa I, Poznań	projekt zakończony	43 661	150	-	150	-
Osiedle Perspektywa II, Poznań	projekt zakończony	24 795	16	-	-	-
Osiedle Perspektywa III, Poznań	projekt zakończony	30 818	47	-	-	35
Osiedle Enter IA, Poznań	IV kw. 2021	41 767	41 767	3 200	-	782
Nasze Jeżyce I, Poznań	I kw. 2021	57 829	57 829	-	11 664	13 667
Nasze Jeżyce II, Poznań	II kw. 2021	63 885	63 885	-	6 071	2 112
Apartamenty Esencja, Poznań	IV kw. 2020	115 986	115 986	-	35 618	22 131
Widoki Mokotów, Warszawa	projekt zakończony	69 271	29 090	-	9 041	17
Browary Warszawskie A, Warszawa	projekt zakończony	55 360	230	-	-	-
Browary Warszawskie B, Warszawa	projekt zakończony	125 304	1 094	-	607	123
Browary Warszawskie C, Warszawa	projekt zakończony	91 540	3 581	-	2 895	-
Browary Warszawskie E, Warszawa	IV kw. 2020	113 466	113 466	-	39 895	1 731
Osiedle Reset I, Warszawa	projekt zakończony	67 374	1 010	-	4	86
Osiedle Reset II, Warszawa	III kw. 2020	118 604	118 604	-	68 898	576
Moje Miejsce, Warszawa	projekt zakończony	131 970	95 521	-	32 065	8 375
Stacja Wola I, Warszawa	III kw. 2021	200 073	200 073	29 750	-	1 597
Grota - Roweckiego 111 etap III, Wrocław	projekt zakończony	16 207	862	-	774	53
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	45 323	23 476	-	4 113	1 043
Stacja 3.0, Wrocław	IV kw. 2020	91 908	91 908	-	3 726	1 876
Zebra, Wrocław	projekt zakończony	75 849	1 855	-	104	382
Browary Warszawskie (R4R), Warszawa	III kw. 2020	160 208	160 208	-	137 150	-
Pozostałe		3 794	3 794	-	3 542	252
Razem		2 196 153	1 408 171	38 394	395 340	59 044

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych

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

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

	1.01.2020	Nowe nabycia/ zmiana stawki	Koszty finansowe	Płatności	Zakończenie projektu/ sprzedaż	Reklasyfi- kacja	30.06.2020
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	67 075	(1 056)	1 309	(786)	(14 790)	764	52 516
Pozostałe zobowiązanie leasingowe	117 889	1 946	2 540	(6 774)	(5 514)	(4 944)	105 143
Razem zobowiązanie leasingowe	184 964	890	3 849	(7 560)	(20 305)	(4 180)	157 659

**INFORMACJE
O SPRAWOZDANIACH
FINANSOWYCH GRUPY
ECHO INVESTMENT**



Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment

01

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. oraz porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych wycenianych wg wartości godziwej.

W skład Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2020 r. wchodziły 142 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 21 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwszą połowę 2020 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 23 września 2020 r.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Echo Investment S.A., która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wcho-

dzące 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 2020 r. wchodziły 142 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 21 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w I półroczu 2020 r.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	27.01.2020	5 000 PLN
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	28.01.2020	5 000 PLN
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	24.01.2020	5 000 PLN
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	28.01.2020	5 000 PLN
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	23.01.2020	5 000 PLN

ZMNIJSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
Projekt - Pamiętkowo Sp. z o.o.	Umowa sprzedaży udziałów przez Echo - SPV 7 Sp. z o.o. na rzecz Common Investment S.A.	5.05.2020	50 000 PLN
Projekt Echo 132 Sp. z o.o.	Umowa sprzedaży udziałów przez Echo Investment S.A. na rzecz Common Investment S.A.	5.05.2020	3 910 000 PLN
Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Likwidacja	1.06.2020	20 000 PLN

POZOSTAŁE ZMIANY

Spółka	Działanie	Data
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	28.01.2020
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	28.01.2020
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	25.02.2020
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	28.02.2020
Echo - Opolska Business Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	09.03.2020
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	13.03.2020

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej przyjęcia pewnych założeń oraz dokonania szacunków i osądów, które wpływają na wielkość wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Założenia i szacunki są oparte na najlepszej wiedzy kierownictwa na temat bieżących i przyszłych zdarzeń oraz działań, jednak rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłym, jeśli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego.

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

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

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

Po zmianie strategii Grupy kapitałowej polegającej na sprzedaży projektów w krótkim czasie po uzyskaniu pozwoleń na użytkownie Grupa najczęściej w wartości godziwej wycenia nieruchomości w trakcie budowy i/ lub trakcie komercjalizacji. 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 2020 r. wyniosła 1 477 043 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 311 471) oraz pozostałych nieruchomości (165 572 tys. zł). Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynków wycenianych metodą dochodową na dzień 30 czerwca 2020 r., wycenianego metodą dochodową wyniosła 6,50 % do 7,15 %

Wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2019 r. wyniosła 941 983 tys. zł i składała się z budynków biurowych wycenianych w wartości godziwej (778 344 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (163 639 tys. zł). Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynków wycenianych metodą dochodową na dzień 31 grudnia 2019 r., wyniosła 6,50 % do 6,75 %

Na 30 czerwca 2019 r., wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 825 318 tys. zł i składała się z budynków biurowych wycenianych w wartości godziwej (784 233 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (41 085 tys. zł). Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynków biurowych wycenianych metodą dochodową na 30 czerwca 2019 r., wyniosła 6,50% do 6,75%.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2020 r. wyniosła 1 470 951 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 106 979 tys. zł) oraz nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (363 972 tys. zł). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości nieruchomości biurowych wycenianych metodą dochodową wyniosły od 4,86% do 7,50%.

Spółki z Grupy kalkulując wycenę wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniają różnice kursowe oraz wynik na wycenie kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia (SCN). Wycena długu związana jest z zadłużeniem zaciągniętym w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Na 31 grudnia 2019 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 1 517 866 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych wg wartości godziwej (1 113 543 tys. zł) oraz nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (404 323 tys. zł). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości nieruchomości biurowych wycenianych metodą dochodową wyniosły 4,60% do 7,50%

Na 30 czerwca 2019 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 1 015 644 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych wg wartości godziwej (536 730 tys. zł) oraz

nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (478 914 tys. zł). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości nieruchomości wycenianych metodą dochodową wyniosły: dla nieruchomości biurowych od 5,17% do 7,25%.

W pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” Grupa prezentuje nieruchomości, co do której podjęto decyzję o sprzedaży w ciągu 12 miesięcy. Pozycja ta obejmuje zarówno zrealizowane projekty, jak również projekty w trakcie realizacji oraz grunty inwestycyjne. Na 30 czerwca 2020 r., nie wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Na 31 grudnia 2019 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 22 923 tys. zł i składała się z gruntów inwestycyjnych.

Na 30 czerwca 2019 r., wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 180 707 tys. zł i składała się z gruntu inwestycyjnego (19 017 tys. zł) oraz budynku biurowego (161 689 tys. zł) wycenianych w wartości godziwej.

ZABEZPIECZENIE PRZYCHODÓW DLA OKRESÓW BEZCZYNszOWYCH (MASTER LEASE)

Przy sprzedaży projektów inwestycyjnych zdarza się, że budynki nie są skomercjalizowane w całości w momencie sprzedaży. Cenę kalkuluje się w oparciu o przewidywane przychody NOI projektu, przy czym Grupa podpisuje umowę o zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease). Zabezpieczenie wpływów czynszowych (master lease) szacowane jest na podstawie informacji uzyskanych od zespołu wynajmu projektów biurowych, zaakceptowanych przez Członka Zarządu odpowiedzialnego za ten segment działalności, dotyczących:

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

Na tej podstawie obliczany jest:

- dla wakatów: czynsz jaki byłby płacony przez potencjalnego przyszłego najemcę,
- dla podpisanych umów: wakacje czynszowe (jeżeli istnieją). Szacunek jest robiony od dnia bilansowego na okres jaki przewiduje zabezpieczenie

wpływów czynszowych. W każdym kalkulowanym miesiącu:

- jeśli na powierzchni w danym miesiącu przewiduje się wakat, 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 zero.

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.

Na 30 czerwca 2020 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 177 944 tys. zł.

Na 31 grudnia 2019 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 171 234 tys. zł.

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

UDZIAŁ W ZYSKU ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI (PROFIT SHARE)

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

chomości. Stąd też pierwsza rezerwa na profit share tworzona jest wraz z pierwszą wyceną projektu w wartości godziwej.

Na 30 czerwca 2020 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 45 401 tys. zł.

Na 31 grudnia 2019 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 78 306 tys. zł.

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

ZAPASY

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

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Grupy. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 9.

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny (metoda dochodowa). Grupa kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, 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 2020 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych.

AKTYWO Z TYTUŁU 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. Średnioważona stopa IBR użyta do dyskontowania wartości zobowiązania leasingowego na 1 stycznia 2019 r. wyniosła 5,73%.

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

04

Od 1 stycznia 2020 r. obowiązujące stały się następujące standardy i zmiany standardów:

Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej

(opublikowano 29 marca 2018 r.)

Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek

(opublikowano 22 października 2018 r.)

Do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja istotności

(opublikowano 31 października 2018 r.)

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych

(opublikowano 26 września 2019 r.)

Wprowadzone wszystkie wymienione zmiany zostały przeanalizowane przez Grupę. Zarząd uważa, że zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

05

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

(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. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później.

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

(opublikowano 11 września 2014 r.)

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo. Termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

(opublikowano 18 maja 2017 r.)

Do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe

(opublikowano 23 stycznia 2020 r.)

Do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.

Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe, Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020

Obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.

Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19

Obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 r. lub później.

Dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzone 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.

Skutki zmian prezentacyjnych – przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

06

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, rezerwa na zabezpieczenie okresów beczynszowych (masterlease) jest rozpoznawana w momencie sprzedaży projektów inwestycyjnych, w sytuacji w której nieruchomości inwestycyjna lub nieruchomości inwestycyjna w budowie nie jest w całości skomercjalizowana, a Grupa gwarantuje kupującemu podmiotowi zabezpieczenie wpływów w okresach beczynszowych w ramach uzgodnionego poziomu NOI (net operating income). Rezerwa na zabezpieczenie okresów beczynszowych (masterlease) jest również rozpoznawana w stosunku do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, które są wyceniane w wartości godziwej. Grupa skorygowała wysokość rezerwy na zabezpieczenie wpływów dla okresów beczynszowych (masterlease) na 30

czerwca 2019 r., pomniejszając jej wartość o kwotę 120 937 tys. zł, jednocześnie pomniejszając wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie, w stosunku do tych projektów, dla których Grupa na dzień wyceny nie posiadała jeszcze podpisanych umów sprzedaży lub umów przedwstępnych gwarantujących okresy beczynszowe.

Wyżej opisana korekta nie wpływa na wyniki Grupy za pierwsze półrocze 2019 r., jak również na kapitał własny Grupy na 30 czerwca 2019 r.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 30 czerwca 2019 r.:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	30.06.2019 - dane opublikowane	30.06.2019 - dane przekształcone	Zmiana
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	832 784	825 318	(7 466)
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 118 253	1 015 644	(102 609)
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	191 569	180 707	(10 862)
Aktywa razem	4 535 347	4 414 410	(120 937)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	150 540	43 984	(106 556)
Rezerwy krótkoterminowe	129 071	114 689	(14 382)
Kapitał własny i zobowiązania razem	4 535 347	4 414 410	(120 937)

Zarząd Grupy podjął decyzję o dobrowolnej zmianie prezentacji kosztów i przychodów finansowych dotyczących skorygowanej ceny nabycia odsetek od udzielonych pożyczek, otrzymanych kredytów i wyemitowanych obligacji. Po analizie Zarząd uznał, że przychody finansowe dotyczące skorygowanej ceny nabycia od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji w kwocie 3 142 tys. zł powinny być prezentowane jako koszty finansowe, natomiast

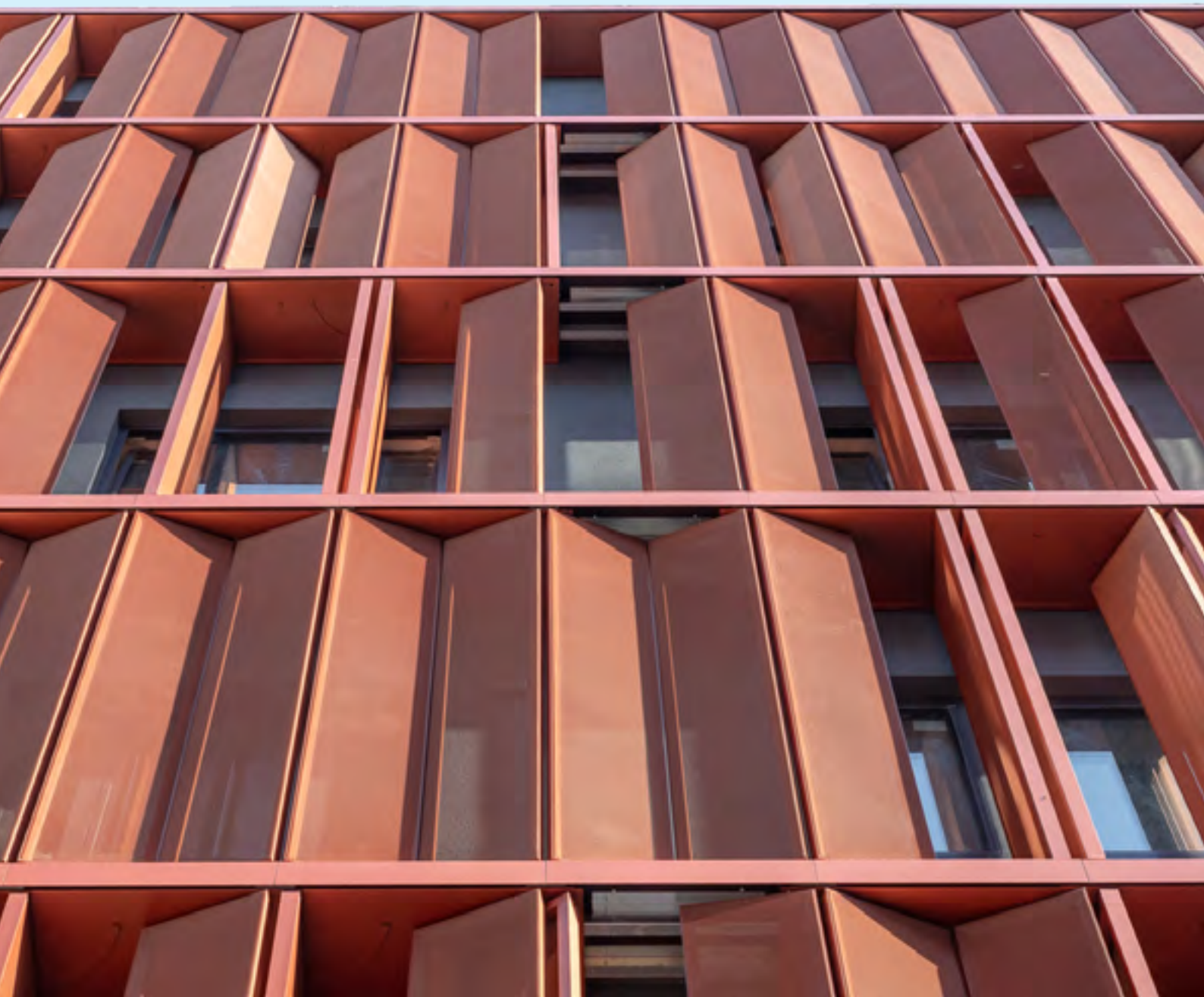
koszty finansowe dotyczące skorygowanej ceny nabycia od udzielonych pożyczek w kwocie 1 528 tys. zł powinny być prezentowane jako przychody finansowe. W konsekwencji Grupa dokonała odpowiedniej zmiany prezentacyjnej w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w okresie porównawczym tj. od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. Zmiany przedstawiono w tabeli poniżej.

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

	01.01.2019 - 30.06.2019 – dane opublikowane	01.01.2019 - 30.06.2019 – dane przekształcone	Zmiana
Przychody finansowe	16 133	11 463	(4 670)
Koszty finansowe	(34 251)	(29 581)	4 670

CZEŚĆ 3

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIA FINANSOWE
ECHO INVESTMENT S.A.**



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

	Nota	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne		3 421	3 614	2 878
Rzeczowe aktywa trwałe	1	19 601	21 766	16 129
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 212	2 212	2 212
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnie kontrolowanych i stowarzyszonych	3	1 020 373	1 021 440	866 526
Długoterminowe aktywa finansowe	3	483 282	487 387	771 060
Udzielone pożyczki	4	316 232	281 264	318 718
		1 845 121	1 817 683	1 977 523
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6	210 457	212 191	264 569
Należności z tytułu pozostałych podatków		6 383	-	3 528
Należności handlowe i pozostałe		133 007	121 507	94 365
Udzielone pożyczki	7	681 382	533 608	396 123
Inne aktywa finansowe		42 011	17 720	11 635
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		155 628	232 147	57 286
		1 228 868	1 117 173	827 506
Aktywa razem		3 073 989	2 934 856	2 805 029

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

Nota	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
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	164 639	164 639	370 984
Zysk / (strata) z lat ubiegłych	21 412	-	-
Zysk netto	56 504	21 412	37 006
	1 317 485	1 260 981	1 482 920
Rezerwy			
Rezerwy krótkoterminowe	11	13 604	15 507
Rezerwy długoterminowe	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	12 785	4 639
	26 389	20 146	19 115
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	8	1 053 653	1 063 866
- w tym od jednostek zależnych:		223 556	127 007
Zobowiązania z tytułu leasingu	8	12 500	12 645
Otrzymane kaucje i zaliczki	8	1 747	1 492
		1 067 900	1 078 003
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	10	483 889	362 212
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9	2 638	3 215
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	9	7 448	12 100
Zobowiązania handlowe	9	30 356	53 402
Otrzymane kaucje i zaliczki	9	78 291	104 940
Zobowiązania z tytułu leasingu		11 885	13 274
Pozostałe zobowiązania	9	47 708	26 583
		662 215	575 726
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 073 989	2 934 856
			2 805 029

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

Nota	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019	1.04.2020- 30.06.2020	1.04.2019- 30.06.2019
Przychody ze sprzedaży	13	155 363	96 615	63 555
Koszt własny sprzedaży		(125 376)	(54 314)	(34 982)
Zysk brutto ze sprzedaży		29 987	42 301	18 256
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(4 475)	(1 775)	(401)
Koszty sprzedaży		(12 078)	(7 232)	(5 802)
Koszty ogólnego zarządu		(31 107)	(45 966)	(16 766)
Pozostałe przychody operacyjne	14	105 481	86 219	36 876
- z tym odsetki od pożyczek i obligacji		24 011	23 597	10 275
Pozostałe koszty operacyjne		(1 845)	(514)	1 696
Zysk operacyjny		85 963	73 033	33 859
Przychody finansowe	15	10 533	4 502	1 063
Koszty finansowe		(31 441)	(38 273)	(13 041)
Zysk brutto		65 055	39 262	(22 594)
Podatek dochodowy		(8 551)	(2 256)	(11 919)
Zysk netto		56 504	37 006	(24 887)
Zysk netto		56 504	37 006	
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582	
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,14	0,09	
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582	
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,14	0,09	

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU FINANSOWEGO I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

Nota	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2019- 30.06.2019
Zysk netto	56 504	21 412	37 006
Inne całkowite dochody	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
Całkowity dochód	56 504	21 412	37 006

**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 stycznia 2020 r.	20 635	1 054 295	164 639	21 412	-	1 260 981
Zmiany w okresie:						
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	56 504	56 504
Zmiany razem	-	-	-	-	56 504	56 504
Stan na 30 czerwca 2020 r.	20 635	1 054 295	164 639	21 412	56 504	1 317 485
Stan na 1 stycznia 2019 r.	20 635	1 054 295	326 309	44 675	-	1 445 914
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	44 675	(44 675)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	37 006	37 006
Zmiany razem	-	-	44 675	(44 675)	37 006	37 006
Stan na 30 czerwca 2019 r.	20 635	1 054 295	370 984	-	37 006	1 482 920

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	65 055	39 262
II. Korekty	(58 588)	(48 624)
Amortyzacja	4 436	4 103
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	8 326	2 437
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(75 256)	(58 358)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	3 908	3 405
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	(2)	(211)
III. Zmiana kapitału obrotowego:	(48 739)	24 042
Zmiana stanu rezerw	(1 903)	(1 143)
Zmiana stanu zapasów	1 830	(53 566)
Zmiana stanu należności	18 628	19 465
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(43 003)	63 532
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	(24 291)	(4 246)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	(42 272)	14 680
V. Podatek dochodowy zapłacony	(982)	(1 029)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	(43 254)	13 651
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	128 209	130 459
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3	541
Z aktywów finansowych, w tym:	128 206	129 918
a) w jednostkach powiązanych	128 206	129 918
- zbycie aktywów finansowych	9 301	104
- dywidendy i udziały w zyskach	50 469	22 879
- spłata udzielonych pożyczek	48 373	61 480
- odsetki	12 019	11 553
- wykup certyfikatów	3 752	28 400
- inne wpływy z aktywów finansowych	4 292	5 502
II. Wydatki	(232 021)	(281 446)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(855)	-
Na aktywa finansowe, w tym:	(231 131)	(280 833)
a) w jednostkach powiązanych	(231 131)	(280 833)
- nabycie aktywów finansowych	(5 943)	(3 950)
- udzielone pożyczki	(225 188)	(276 883)
Inne wydatki inwestycyjne	(35)	(613)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(103 812)	(150 987)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	262 472	293 768
Kredyty i pożyczki	112 472	159 936
Emisja dłużnych papierów wartościowych	150 000	133 832
II. Wydatki	(191 925)	(281 123)
Spłaty kredytów i pożyczek	(47 397)	(80 000)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(106 940)	(170 500)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(3 450)	(3 288)
Odsetki	(33 633)	(27 335)
Inne wydatki finansowe	(505)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	70 547	12 645

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

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019
Przeptywy pieniężne netto, razem	(76 519)	(124 691)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(76 519)	(124 691)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	(3 701)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	232 147	181 977
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	155 628	57 286

**NOTY OBJAŚNIAJĄCE
DO SKRÓCONYCH
ŚRÓDROCZNYCH
JEDNOSTKOWYCH
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**



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.

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Środki trwałe, w tym:	19 504	21 669	16 129
- grunty	181	183	183
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	15 275	16 152	9 866
- urządzenia techniczne i maszyny	129	151	141
- środki transportu	3 651	4 849	5 503
- inne środki trwałe	268	334	436
Środki trwałe w budowie	97	97	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	19 601	21 766	16 129

NOTA 1B

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

Za okres od 1.01.2020 – 30.06.2020	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	194	20 503	3 496	9 464	3 729	37 386
Zwiększenia (z tytułu)	-	889	24	334	-	1 247
- zakupu	-	-	24	-	-	24
- leasingu	-	889	-	334	-	1 223
Zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(17)	-	(45)	(62)
- likwidacji	-	-	-	-	(44)	(44)
- sprzedaży	-	-	(17)	-	(1)	(18)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	194	21 392	3 503	9 798	3 684	38 571
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(11)	(4 351)	(3 345)	(4 615)	(3 395)	(15 717)
Amortyzacja za okres (z tytułu)	(2)	(1 766)	(29)	(1 532)	(21)	(3 350)
- amortyzacji	(2)	(128)	(46)	(113)	(66)	(355)
- sprzedaży	-	-	17	-	1	18
- leasingu	-	(1 638)	-	(1 419)	-	(3 057)
- likwidacji	-	-	-	-	44	44
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(13)	(6 117)	(3 374)	(6 147)	(3 416)	(19 067)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	181	15 275	129	3 651	268	19 504
w tym aktywo z tytułu leasingu	-	(749)	-	(1 085)	-	(1 834)

Nie ma zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [TYS. PLN]

Za okres od 1.01.2019 – 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 1 stycznia 2019 r.	-	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
Zmniejszenia (z tytułu)	(65)	(421)	(935)	(265)	(1 091)	(2 777)
- likwidacji	-	(190)	(782)	-	(578)	(1 550)
- sprzedaży	(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)
- amortyzacji	(2)	(101)	(92)	(170)	(240)	(605)
- sprzedaży	-	13	169	264	120	566
- leasingu	-	(1 705)	-	(1 270)	-	(2 975)
- likwidacji	-	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]

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2019- 30.06.2019
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	2 212	2 212	2 212
Zwiększenia	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-
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 2020 r.

UDZIAŁY I AKCJE [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych			
- w jednostkach zależnych	960 149	964 015	815 736
- w jednostkach współkontrolowanych	60 224	57 425	50 790
	1 020 373	1 021 440	866 526
Udziały lub akcje razem	1 020 373	1 021 440	866 526

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

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2019- 30.06.2019
Stan na początek okresu, w tym:	1 021 440	975 449	975 449
- akcje i udziały	1 021 440	975 449	975 449
Zwiększenia z tytułu:	13 220	202 740	47 021
- zakup udziałów	7 113	149 069	21
- podwyższenie kapitału	6 107	53 671	47 000
Zmniejszenia z tytułu:	(14 287)	(156 749)	(155 944)
- sprzedaż udziałów	(11 014)	(141)	(60)
- zaliczki na poczt podwyższenia kapitału	-	(46 066)	(46 066)
- likwidacja spółki	-	(106 413)	(106 413)
- odpis aktualizujący wartość aktywów	(3 273)	(4 129)	(3 405)
Stan na koniec okresu, w tym:	1 020 373	1 021 440	866 526
- akcje i udziały	1 020 373	1 021 440	866 526

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2020 R.

Zmiana	Spółka	Wartość [tys. PLN]
Nabycie udziałów	M2 Hotel Sp. z o.o.	7 113
Zbycie udziałów	M2 Hotel Sp. z o.o.	7 113
	Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	3 902
Opłacenie i podwyższenie kapitału		
	Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	248
	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	1 375
	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	393
	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	748
	Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	276
	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	233
	Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	5
	Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	5
	Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	5
	Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	5
	Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	5
	Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	5
	Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	5
	R4R Poland Sp. z o.o.	2 799
Odpis aktualizujący wartość udziałów	Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	248
	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	1 375
	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	393
	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	748
	Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	276
	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	233

Nota 3C

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
certyfikaty inwestycyjne	-	4 791	144 677
obligacje	480 009	473 564	622 982
należności za zakup i sprzedaż udziałów	3 273	9 032	3 401
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	483 282	487 387	771 060

1 czerwca 2020 r. Spółka umorzyła 4 010 certyfikatów wyemitowanych przez Forum 60 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego na kwotę 3,752 mln zł. Całość należności z tytułu umorzenia certyfikatów na 30 czerwca 2020 r. została rozliczona. Rozliczenie kwoty 3,752 mln zł nastąpiło przelewem bankowymi 1 czerwca 2020 r.

W poprzednich okresach Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości obligacji na kwotę 29 mln PLN i po przeprowadzonej analizie nie stwierdza konieczności zwiększenia odpisu na 30 czerwca 2020 r.

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 powiązanych o dobrej kondycji finansowej. W ocenie Zarządu, ryzyko kredytowe w stosunku do jednostek powiązanych 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 istnienia takich obligacji. Zarząd ocenił wartość udzielonych obligacji 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 2020 r. odpis wynosił 460 tys. zł, a na 30 czerwca 2019 r. – 287 tys. zł.

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
- w jednostkach zależnych	177 088	174 421	238 330
- w jednostkach współkontrolowanych	139 144	106 843	80 388
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	316 232	281 264	318 718

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 kondy-

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

W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzenia 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 wartość pożyczek 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 2020 r. – w wysokości 1 947 tys. zł; na 31 grudnia 2019 r. – w wysokości 1 078 tys. zł i na 30 czerwca 2019 r. – w wysokości 952 tys. zł.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA 30 CZERWCA 2020 R. [TYS. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	21 657	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
R4R Poland Sp. z o.o.	93 111	WIBOR 3M + marża	1.07.2026
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.K.	97 507	WIBOR 3M + marża	10.10.2026
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 703	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
RPGZ IX Sp. z o.o.	47 465	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
Berea Sp. z o.o.	12 210	WIBOR 3M + marża	31.12.2025
Razem	297 653		

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

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

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

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

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

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2019- 30.06.2019
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:	(4 639)	(1 468)	(1 468)
Nieruchomości inwestycyjne	513	513	513
Należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(7 167)	(3 701)	(3 701)
Zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(405)	(779)	(779)
Strata podatkowa	4 816	3 454	3 454
Zapasy	2 163	3 602	3 602
Leasing	72	-	-
Pozostałe	(4 631)	(4 557)	(4 557)
Zwiększenia:	-	1 808	907
Zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	374	67
Strata podatkowa	-	1 362	125
Leasing	-	72	102
Pozostałe	-	-	613
Zmniejszenia:	(8 146)	(4 979)	(2 380)
Należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(2 201)	(3 466)	(1 319)
Zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(672)	-	-
Strata podatkowa	(1 418)	-	-
Zapasy	(2 100)	(1 439)	(1 061)
Leasing	(10)	-	-
Pozostałe	(1 745)	(74)	-
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu:	(12 785)	(4 639)	(2 941)
Nieruchomości inwestycyjne	513	513	513
Należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(9 368)	(7 167)	(5 020)
Zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(1 077)	(405)	(712)
Strata podatkowa	3 398	4 816	3 579
Zapasy	63	2 163	2 541
Leasing	62	72	102
Pozostałe	(6 376)	(4 631)	(3 944)

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych (17 887 tys. zł) przypadają na 2024 r.

ZAPASY [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Półprodukty i produkty w toku	188 036	190 186	247 289
- aktywo tytułu prawa do użytkowania gruntu	8 427	8 331	9 880
Produkty gotowe	21 469	16 365	15 897
Towary	952	5 640	1 383
Razem	210 457	212 191	264 569

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. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje w związku ze sprzedażą zapasu lub 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.

ZAPASY – WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-	-
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako korekta kosztu własnego sprzedaży	10 197	7 088	1 426
Zmiana stanu odpisu zapasów	10 197	7 088	1 426

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczą projektów mieszkaniowych i mają 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 2020 r. dotyczy m.in. projektów mieszkaniowych Grota – Roweckiego 111 we Wrocławiu oraz Nowa Dzielnica w Łodzi.

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 30 czerwca 2020 r. wynosiła 10 197 tys. zł, na 31 grudnia 2019 r. – 7 088 tys. zł i na 30 czerwca 2019 r. – 1 426 tys. zł.

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
W jednostkach zależnych			
- udzielone pożyczki	644 258	502 354	379 212
- odsetki	34 792	30 571	16 911
	679 050	532 925	396 123
W jednostkach współkontrolowane			
- udzielone pożyczki	2 264	638	-
- odsetki	68	45	-
	2 332	683	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	681 382	533 608	396 123

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 związanej z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są preterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych, w ocenie Zarządu, ryzyko kredytowe 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. Zarząd ocenił wartość pożyczek 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 2020 r. - w wysokości 1 947 tys. zł, na 31 grudnia 2019 r. - w wysokości 1 078 tys. zł, natomiast na 30 czerwca 2019 r. - w wysokości 952 tys. zł.

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
w walucie polskiej	636 417	532 925	395 443
w walutach obcych – po przeliczeniu na PLN	44 965	683	680
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	681 382	533 608	396 123

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 30 CZERWCA 2020 R.

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Space Management Sp. z o.o.	5 029	WIBOR 3M + marża	30.06.2021
Rondo 1 City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K.	4 051	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Plac Unii City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K.	499	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Fianar Investments Sp. z o.o.	71 360	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Elektrownia Sp. z o.o.	11 451	WIBOR 3M + marża	31.03.2021
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	34 997	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Echo Aurus Sp. z o.o.	42 029	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Villea Investments Sp. z o.o.	68 375	WIBOR 3M + marża	31.03.2021
Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	19 365	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Gosford Investments Sp. z o.o.	26 497	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
ZAM – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp.K.	40 997	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Berea Sp. z o.o.	26 711	EURIBOR 3M + marża	31.12.2020
Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	43 770	WIBOR 3M + marża	31.03.2021
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	1 590	WIBOR 3M + marża	31.03.2021
142 – City Space – Gp Sp. z o.o. Sp.K.	440	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	122 718	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Perth Sp. z o.o.	25 990	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Senja 2 Sp. z o.o.	42 623	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Pudsey Sp. z o.o.	52 980	WIBOR 3M + marża	30.06.2021
Echo – Advisory Services Sp. z o.o.	5 510	WIBOR 3M + marża	30.06.2021
Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	7 000	WIBOR 3M + marża	30.06.2021
Razem	653 982		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego 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

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

**PODSTAWOWE DANE O KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
BEZ ODSETEK I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 31.12.2019 [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Space Management Sp. z o.o.	5 029	WIBOR 3M + marża	30.06.2020
Rondo 1 City Space – GP Sp. z o.o. Sp. K.	4 051	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Plac Unii City Space – GP Sp. z o.o. Sp. K.	499	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Fianar Investments Sp. z o.o.	71 360	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Elektrownia Sp. z o.o.	109	WIBOR 3M + marża	30.06.2020
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	18 404	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Echo Aurus Sp. z o.o.	43 569	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Villea Investments Sp. z o.o.	63 375	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp. K.*	19 365	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Gosford Investments Sp. z o.o.*	15 725	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
ZAM – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp. K.*	27 725	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Berea Sp. z o.o.	47 386	EURIBOR 3M + marża	30.06.2020
Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.*	43 770	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
GRO Nieruchomości Sp.z o.o.*	1 415	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
142 – City Space- Gp Sp. z o.o. Sp. K.*	440	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.*	121 073	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Perth Sp. z o.o.*	25 990	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem	509 285		

* Pożyczki udzielone w 2019 r.

**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		

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

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
wobec jednostek zależnych	-	-	-
- kredyty i pożyczki	223 556	127 007	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
	223 556	127 007	-
wobec pozostałych jednostek			
- leasing	12 500	12 645	11 896
- otrzymane kaucje	1 747	1 492	708
- kredyt	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	830 097	936 859	1 030 739
	844 344	950 996	1 043 343
Zobowiązania długoterminowe razem	1 067 900	1 078 003	1 043 343
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych z tytułu leasingu	3,43 – 3,61 %	3,43-3,61 %	3,43-3,61 %

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.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2020 R.

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	213 581	WIBOR 3M + marża	30.09.2021
Razem	213 581		

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

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
od 1 do 3 lat	842 216	903 512	676 531
od 3 do 5 lat	224 809	177 985	366 717
powyżej 5 lat	875	1 997	95
Zobowiązania długoterminowe razem	1 067 900	1 083 494	1 043 343
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	4,22%	5,15%	5,16%

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

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

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
w walucie polskiej	844 344	1 083 494	1 043 343
w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	223 556	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	1 067 900	1 083 494	1 043 343

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

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]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Stan na początek okresu	12 645	8 843	14 334
Zmiany w okresie	(145)	3 802	(2 438)
- nowe zakupy	1 223	8 756	-
- koszty finansowe	281	657	201
- płatność	(1 649)	(5 611)	(2 639)
- zakończenie projektu/sprzedaż	-	-	-
Stan na koniec okresu	12 500	12 645	11 896

Nota 8E

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2020 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	75 000	63 536	WIBOR 1M + marża	30.10.2020
Alior Bank S.A.	55 000	55 000	WIBOR 3M + marża	15.03.2021
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	73 714	WIBOR 1M + marża	30.11.2020
Razem	230 000	192 250		

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2020 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 1,4 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 30 czerwca 2020 r. jest dostępny cały limit na gwarancje.

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

Wartość kredytu odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 31 GRUDNIA 2019 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.*	75 000	65 452	WIBOR 1M + marża	30.10.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	75 000	WIBOR 3M + marża	26.03.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	73 423	WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	250 000	213 875			

* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2019 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 0,2 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 grudnia 2019 r. wolny limit na gwarancje wynosił 24,2 mln PLN.

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

Bank	Kwota wg umowy	Stan zadłużenia	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
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.

Nota 8F

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH NA 30 CZERWCA 2020 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.	139 950	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	46 600	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%	BRAK	ASO CATALYST
1/2020	PL0017000012	mBank S.A.	150 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,5%	BRAK	ASO CATALYST
Razem			688 060				

Obligacje dla inwestorów indywidualnych

Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	6.07.2021	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	8.11.2023	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			1 121 892				

Wartość obligacji odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek.

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

W ramach Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł we współpracy z mBankiem S.A., 2 czerwca 2020 r. Echo Investment wyemitowało obligacje dla inwestorów instytucjonalnych o łącznej wartości 150 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 31 maja 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone zostało

w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu wykupu po wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Jednocześnie 1 czerwca 2020 r. spółka nabyła w celu umorzenia 1 005 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00258, 9 340 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00282 oraz 349 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00308. Jednostkowa wartość nominalna każdej obligacji wyniosła 10 tys. zł.

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31 GRUDNIA 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%	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%	rynek regulowany CATALYST
Razem			433 832				
Obligacje razem			1 078 832				

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

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych

Serial	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				

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

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	7 337	2 590	3 257
- do 12 miesięcy	7 337	2 590	3 257
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	23 019	50 812	24 193
- do 12 miesięcy	23 019	50 812	24 193
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, razem	30 356	53 402	27 450
Otrzymane zaliczki (zobowiązanie z tytułu kontraktu)	73 520	100 163	131 702
Otrzymane kaucje	4 771	4 777	5 528
Otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki, razem	78 291	104 940	137 230
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	10 086	15 315	2 637
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 638	3 215	974
Podatki, razem	10 086	15 315	2 637
Zobowiązanie leasingowe	11 780	13 059	9 230
Opłaty przekształceniowe	105	215	-
Zobowiązanie z tytułu leasingu oraz opłat przekształceniowych, razem	11 885	13 274	9 230
Pozostałe zobowiązania	47 708	26 583	27 790
- z tytułu wynagrodzeń	17	10	10
- inne (wg tytułów)	47 691	26 573	27 781
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	42 011	17 720	11 635
- zakup udziałów	20	370	20
- pozostałe w tym:	5 660	8 483	16 126
- premie dla zarządu i pracowników	720	5 940	13 455
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	47 708	26 583	27 790
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe, razem	178 326	213 514	204 337
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	6,94%	6,94%	6,94%

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]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Stan na początek okresu	13 274	15 048	9 557
Zmiany w okresie	(1 389)	(1 774)	(327)
- nowe zakupy	-	-	-
- koszty finansowe	85	450	322
- płatność	(786)	(647)	(649)
- zakończenie projektu/sprzedaż	(688)	(1 577)	-
Stan na koniec okresu	11 885	13 274	9 230

Zmiany związane z wprowadzeniem MSSF 16 Spółka opisała w rozdziale „Podstawowe zasady rachunkowości” w podpunkcie „Leasing”.

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Wobec jednostek zależnych			
- pożyczki	-	-	-
	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek			
- kredyty i pożyczki	192 250	213 874	2 595
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	291 639	148 338	52 719
	483 889	362 212	55 314
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	483 889	362 212	55 314

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]**

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
w walucie polskiej	483 889	362 212	55 314
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	483 889	362 212	55 314

Na 30 czerwca 2020 r. Spółka nie ma żadnych krótkoterminowych pożyczek.

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	514	270	270
- rezerwy na koszty	12 993	15 047	15 047
	15 507	17 317	17 317
Zwiększenia z tytułu			
- rezerw na gwarancje	383	244	81
- rezerwy na koszty	1 170	4 003	-
	1 553	4 247	81
Wykorzystanie z tytułu:			
- rezerwy na koszty	-	(4 840)	(7)
- sprawy sądowe	-	-	-
	-	(4 840)	(7)
Rozwiązanie z tytułu			
- rezerw na koszty	(3 456)	(1 217)	(1 217)
	(3 456)	(1 217)	(1 217)
Stan na koniec okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
- rezerwy na gwarancje	897	514	351
- rezerwy na koszty	10 707	12 993	13 823
	13 604	15 507	16 174

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

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

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 ciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Zobowiązania warunkowe			
Na rzecz jednostek powiązanych z tytułu:	2 015 732	1 941 756	2 149 104
- udzielonych gwarancji i poręczeń	2 015 732	1 941 756	2 149 104
	2 015 732	1 941 756	2 149 104
Inne z tytułu:			
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	799	719	919
	799	719	919
Razem	2 016 531	1 942 475	2 150 023

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2020 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 502	do 04.07.2026	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.	11 165	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 01.08.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 2.08.2018 r.
PKO BP S.A.	361 752	do 31.12.2026	Poręczenie za szczególne zobowiązania spółki Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA dotyczące roszczeń związanych z projektem mieszkaniowym oraz hipotecznego wydzielenia nieruchomości. Wystawione w EUR.
Bank Pekao S.A.	407 267	do 31.12.2030	Poręczenie za szczególne zobowiązania spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. dotyczące roszczeń związanych z projektami mieszkaniowymi i sprzedanym projektem biurowym oraz wypełnieniem warunków umowy najmu z jednym z najemców. Wystawione w EUR.
Razem	781 786		

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2020 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	22 330	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.	26 796	do 31.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży oraz umowy zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease) dotyczących biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	1 046	do 31.07.2020	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	167	do 31.05.2022	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Gwarancja wystawiona w EUR. Kwota gwarancji jest aktualizowana wraz ze zmniejszaniem się wysokości zobowiązania.
wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	40 750	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	42 508	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18 184	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
A4 Business Park Sp. z o.o.	24 563	do 26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	38 854	do 21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	903	do 28.05.2021	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus II w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	41 534	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.
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.	650	do 28.12.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Nobilis we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
IB 14 FIZAN	79 835	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%.
A 19 Sp. z o.o.	26 796	do 4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania spółki Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA (projekt Midpoint 71) wynikających z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR.
wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17 050	do 15.11.2020	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2020 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	144	do 27.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą projektu Symetris II etap w Łodzi. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Pekao S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektów mieszkaniowych Resi4Rent: Łódź Wodna, Wrocław Rychtalska, Warszawa Browary Warszawskie, Wrocław Kępa Mieszczańska.
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o. / R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	84 809	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczek wpłaconych przez spółki R4R zgodnie z przedwstępnymi umowami sprzedaży nieruchomości Kępa Mieszczańska we Wrocławiu oraz Browary Warszawskie E w Warszawie. Echo SPV 7 Sp. z o.o. przystąpiło do umów przedwstępnych w charakterze dłużnika solidarnego odpowiedzialnego za zobowiązania sprzedających.
IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	139 201	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.
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 7.05.2021	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.	97 985	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 Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
LUX Europa III S.a.r.l.	121	do 30.06.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	do 30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.
LUX Europa III S.a.r.l.	49 126	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 Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
LUX Europa III S.a.r.l.	24	do 30.06.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Pekao S.A.	71 361	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie 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 zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Bank Millennium S.A.	4 779	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.
wystawiona na rzecz Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.)	1 099	do 30.06.2021	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. Zmienione aneksem z dnia 22 maja 2020 r.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2020 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Pekao S.A.	70 000	do 29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	10 499	do 1.12.2022	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego React w Łodzi.
EPP Development 6 Sp. z o.o.	6 366	do 11.02.2025	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus III w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
EPP Development 6 Sp. z o.o.	36 026	do 9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	873	do 10.02.2021	Gwarancja loteryjna za spółkę Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp.K.
142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K.	21	do 22.06.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR.
143 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K.	109	do 29.09.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR.
Skua Sp. z o.o.	24	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO Bank Polski S.A. na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Horta Sp. z o.o.	594	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO Bank Polski S.A. na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. z umowy najmu z 5.09.2018 r.
Tesco (Polska) Sp. z o.o.	-	do 30.06.2025	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. pomiędzy Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA a Tesco (Polska) Sp. z o.o. Ze względów na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Topaz Jewel Sp. z o.o.	6 699	do chwili zapłaty zadatku, nie później niż do 31.04.2021	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązania Cinema Asset Manager – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA do zapłaty zadatku na rzecz Topaz Jewel Sp. z o.o. na poczet umowy nabycia nieruchomości Tesco (ul. Kapelanka) w Krakowie.
Tryton Business Park Sp. z o.o.	773	do 31.01.2021	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.
DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K.	377	do 31.01.2021	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.
PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	363	do 19.11.2020	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Fuzja B w Łodzi.
PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	1 367	do 4.08.2020	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Reset II w Warszawie.
Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	1 047	do 05.05.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Sagittarius-Projek Echo – 113 Sp.z o.o. Sp.k. wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Razem	1 233 945		

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 zabezpieczenie związane z realizacją projektów lub za-

bezpieczenie posprzedażowe dla nowych inwestorów i stanowią powszechnie stosowaną na rynku formę zabezpieczenia. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych, Spółka ma pełną możliwość monitorowania ryzyka kredytowego związanego z wystawionymi gwarancjami. Jednostki Grupy Kapitałowej Echo Investment mają pełną zdolność i gotowość do

wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat z tytułu wystawiania przez Spółkę gwarancji i poręczeń. Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2020 r. w wysokości 897 tys. zł i na 30 czerwca 2019 r. w wysokości 351 tys. zł.

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 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.	10 630	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 Naramowice - 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.
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.

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

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
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 Millenium S.A.	8 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
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.
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		

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

NOTA 13

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY – STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI [TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019
PRZYCHODY Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI	154 805	95 665
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	103 604	34 432
Od jednostek powiązanych	46 465	-
- od jednostek wspólnokontrolowanych	46 465	-
Usługi realizacji inwestycji	34 910	35 785
Od jednostek powiązanych:	34 910	32 080
- od jednostek zależnych	31 556	27 644
- od jednostek wspólnokontrolowanych	3 354	-
Sprzedaż działek	4 477	1 893
Od jednostek powiązanych	-	-
Usługi prawne, księgowo, konsultingowe i informatyczne	1 221	6 560
Od jednostek powiązanych:	1 221	6 560
- od jednostek zależnych	1 221	6 560
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	10 593	16 995
Od jednostek powiązanych:	8 630	16 157
- od jednostek zależnych	8 047	16 157
- od jednostek wspólnokontrolowanych	583	-
- od kluczowego personelu	-	-
PRZYCHODY Z TYTUŁU NAJMU		
Usługi najmu	558	950
Od jednostek powiązanych:	15	759
- od jednostek zależnych	15	759
Przychody ze sprzedaży razem	155 363	96 615
Od jednostek powiązanych:	91 241	55 556
- od jednostek zależnych	40 839	51 120
- od jednostek wspólnokontrolowanych	50 402	-
- od kluczowego personelu	-	-

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące istotnych transakcji z jednostkami powiązanymi realizowane w minionym półroczu Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY – SUBLEASING [TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019
Usługi najmu	364	710
Przychody z usług najmu, razem	364	710

Do 31 marca 2020 r. Spółka podnajmowała część powierzchni biurowej wynajmowanej przez siebie w Warszawie.

PRZYCHODY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ DEWELOPERSKĄ [W TYS. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Rydla 32, Kraków	projekt zakończony	48 513	2 483	1 366
Osiedle Jarzębinowe V, Łódź	projekt zakończony	43 900	499	-
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 077	2 000	1
Osiedle Jarzębinowe VI, Łódź	projekt zakończony	20 370	1 174	433
Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź	IV Q 2020	36 313	36 313	14 252
Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź	IV Q 2021	38 087	38 087	-
Grota – Roweckiego 111 etap III, Wrocław	projekt zakończony	16 207	858	-
Nasze Jeżyce, Poznań	I Q 2021	57 829	57 829	11 664
Nasze Jeżyce II, Poznań	II Q 2021	63 885	63 885	6 071
Apartamenty Esencja, Poznań	IVQ 2020	115 986	115 986	35 618
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	45 323	23 476	4 113
Pozostałe projekty		2	2	2
Razem		516 492	342 591	73 520

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 czerwca 2020 r. wynosi 516 492 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała

zaliczki w kwocie 73 520 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE
[TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019
Rozwiązane rezerwy	1 903	1 240
- należności	-	16
- na przewidywane koszty	1 903	1 224
Pozostałe, w tym:	185	1 341
- kary umowne	183	68
- przychody ze sprzedaży wierzytelności	-	-
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	2	211
- pozostałe	-	1 062
Odsetki i aktualizacja wartości pożyczek i obligacji	24 011	23 597
Od jednostek powiązanych, w tym:	24 011	23 597
- od jednostek zależnych	21 847	21 323
- od jednostek współkontrolowanych	2 164	2 274
Pozostałe odsetki	39	44
Od pozostałych jednostek	39	44
Razem	26 138	26 222

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

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019
Od jednostek powiązanych, w tym:	79 343	59 997
- od jednostek zależnych	79 343	59 997
Razem	79 343	59 997

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019
Pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	55	606
Razem	55	606

INNE PRZYCHODY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019
Dodatnie różnice kursowe	8 769	1 270
Zysk ze zbycia udziałów	-	2 626
Zysk z umorzenia certyfikatów*	1 709	-
Razem	10 478	3 896

* Transakcje są opisane w nocie 3C.

PODATEK DOCHODOWY – EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA
[TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.06.2020	1.01.2019- 30.06.2019
Zysk brutto	65 055	39 262
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	12 360	7 460
Otrzymane dywidendy	(9 589)	(10 016)
Wypłata z zysku spółek komandytowych	(5 486)	(1 383)
Obciążenie podatkowe spółki, względem wyników zależnych spółek komandytowych	5 664	(724)
Koszty reprezentacji oraz inne koszty NKUP w trakcie roku	6 933	6 282
Rezerwa na przewidywane koszty	(361)	(233)
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnicę trwałą	622	647
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych i obligacji objętych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(324)	72
Zmiana wyceny pozostałych pozycji	(1 268)	150
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	8 551	2 256

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [TYS. PLN]

Wartość bilansowa

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	na dzień 30.06.2020	na dzień 31.12.2019	na dzień 30.06.2019
AKTYWA FINANSOWE					
Długoterminowe aktywa finansowe	3		480 009	478 355	767 659
Certyfikaty inwestycyjne			-	4 791	144 677
Obligacje		zamortyzowany koszt	480 009	473 564	622 982
Pożyczki i należności			1 019 992	857 712	742 267
Pożyczki długoterminowe	3	zamortyzowany koszt	316 232	281 264	318 718
Pożyczki krótkoterminowe	7	zamortyzowany koszt	681 382	533 608	396 123
Należności handlowe		zamortyzowany koszt	22 318	42 746	27 426
Leasing		zamortyzowany koszt	60	94	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			197 639	249 867	68 921
Inne aktywa finansowe		zamortyzowany koszt	42 011	17 720	11 635
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		zamortyzowany koszt	155 628	232 147	57 286
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE					
Pozostałe zobowiązania finansowe			1 592 283	1 505 399	1 134 629
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8, 10	zamortyzowany koszt	1 121 736	1 085 197	1 083 458
Zobowiązania handlowe	9	zamortyzowany koszt	30 356	53 402	27 450
Kredyty i pożyczki	8, 10	zamortyzowany koszt	415 806	340 881	2 595
Leasing	9	zamortyzowany koszt	24 385	25 919	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:

- aktywa wyceniane po początkowym ujęciu według amortyzowanego kosztu - jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a warunki umowy dotyczące tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;

- aktywa wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody - jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż aktywów finansowych, a warunki umowy dotyczące tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;
- aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat - wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

**INFORMACJE
O SPRAWOZDANIACH
FINANSOWYCH GRUPY
ECHO INVESTMENT**



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

01

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za I półrocze 2020 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 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 2020 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 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.

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 2020 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 23 września 2020 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania 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 wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat (do 500 zł), większych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

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

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

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

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

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 zaraportowanych 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

03

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

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

UMOWY DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W PIERWSZEJ POŁOWIE 2020 R. [TYS. PLN]

Przedmiot umowy – zobowiązanie Echo Investment S.A	Data zawarcia umowy	Kontrahent – inwestor	Wartość transakcji
Ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości i ruchomości w Łodzi przy ul. Wodnej	30.03.2020	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	46 465
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową biurowca Biura przy Willi w Warszawie przy ul. Grzybowskiej	31.10.2018	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	3 426
Kompleksowe zarządzanie inwestycją – budową kompleksu biurowego MidPoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich	27.11.2019	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	2 898
Wykonanie czynności doradczych, zarządczych, prawnych, prac inżynierskich niezbędnych do zarządzania inwestycją.	29.06.2018	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	2 264
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego Face2Face II w Katowicach	31.10.2018	Face2face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	2 213
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową biurowca w Gdańsku przy ul. Nowomiejskiej	02.12.2019	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	1 944
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym - budową budynku biurowego Moje Miejsce w Warszawie przy ul. Beethovena,	06.05.2019	Projekt Beethovena-Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.K.A.	1 578
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową kompleksu biurowego React w Łodzi, przy ul. Kilińskiego	01.06.2019	React - Dagnall Sp. z o.o. SKA	1 570
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową osiedla Stacja 3.0 we Wrocławiu przy ul. Mińskiej	01.10.2019	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp.K.	1 530
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową osiedla Stacja 3.0 we Wrocławiu przy ul. Mińskiej	01.06.2019	Gosford Investments Sp. z o.o.	1 436
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. SKA	1 398
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym Fuzja etap B, Łódź, ul. Tymienieckiego	01.04.2019	Elektrownia Re Sp. z o.o.	1 259
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. SKA	1 210
Umowa o pośrednictwo finansowe	27.09.2018	Face2face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	1 200
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym - Resi4Rent	01.12.2017	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	1 092
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego Face2Face I w Katowicach	01.06.2018	Face2face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	1 046

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

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 30 CZERWCA 2020 R.
[TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	40 839	8 538	16 762	7 337
Razem	40 839	8 538	16 762	7 337

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
Razem	51 120	19 163	20 414	3 257

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 2020 r. istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

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 Ogól-

nej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unika- nieopodatkowania, 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 po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągnane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Skutki zmiany prezentacji – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

05

Zarząd Spółki podjął decyzję o dobrowolnej zmianie prezentacji kosztów dotyczących odsetek od pożyczek otrzymanych w kwocie 487 tys. zł, prezentowanych dotychczas w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne”.

Po analizie, Zarząd uznał, że są to koszty pozyskanego finansowania zewnętrznego, w związku z tym powinny być prezentowane jako koszty finansowe. W konsekwencji Spółka dokonała odpowiedniej zmiany prezentacyjnej rachunku zysków

i strat, poprzez przeniesienie tych kosztów do pozycji „koszty finansowe”.

WPLYW ZMIAN NA RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 R. [TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Okres zakończony 30.06.2019	Zmiana prezentacji	Okres zakończony 30.06.2019 (dane przekształcone)
Pozostałe przychody operacyjne	88 594	(2 375)	86 219
Pozostałe koszty operacyjne	(3 376)	2 862	(514)
Zysk operacyjny	72 546	487	73 033
Koszty finansowe	(37 786)	(487)	(38 273)
Zysk brutto	39 262	-	39 262

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, 22 września 2020 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2020 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 za pierwszą połowę 2020 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, 22 września 2020 r.

