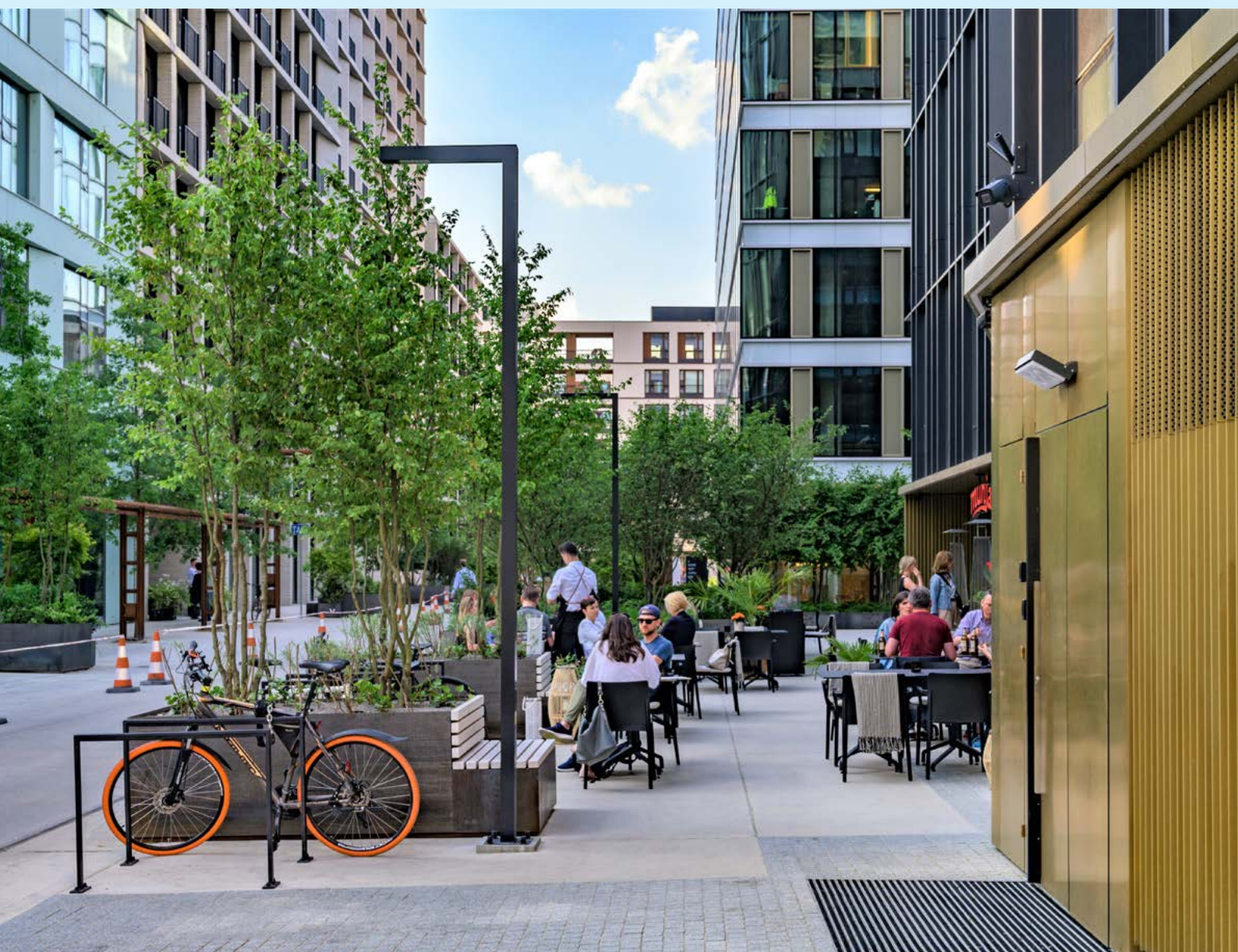


RAPORT FINANSOWY

ECHO INVESTMENT

1 PÓŁROCZE 2021 ROKU



SPIS TREŚCI

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	4
CZĘŚĆ 1	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	6
01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	7
Zarząd Echo Investment S.A.	8
Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	9
02. Strategia Grupy Echo Investment	10
03. Model biznesowy	11
04. Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji	12
05. Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	13
06. Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2021 r.	14
07. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	18
08. Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	21
09. Segment mieszkań na wynajem – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	26
10. Nieruchomości komercyjne – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	28
11. Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa	34
12. Portfel nieruchomości	37
13. Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2021 r. – zakupy nieruchomości	47
14. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2021 r.	48
15. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	50
16. Polityka dywidendowa i dywidenda	51
17. Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej	52
18. Zobowiązania pozabilansowe	57
19. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	64
20. Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	66
21. Umowy z firmą audytorską	67
22. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Echo Investment	68

CZĘŚĆ 2	70
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE	70
Noty objaśniające do skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych	77
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment	101
01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment	102
02. Grupa Kapitałowa Echo Investment	103
03. Szacunki Zarządów spółek z Grupy Echo Investment	109
04. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	116
05. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	117
CZĘŚĆ 3	119
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIA FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A.	119
Noty objaśniające do skróconych śródrocznych jednostkowych sprawozdań finansowych	126
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	127
Noty objaśniające do rachunku zysków i strat	150
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment	156
01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Echo Investment S.A.	157
02. Istotne umowy zawarte przez Echo Investment S.A. z podmiotami powiązanymi	158
03. Metody ustalania wyniku finansowego	160
04. Szacunki Zarządu Spółki	160
Oświadczenie Zarządu	161
Kontakt	163



SZANOWNI AKCJONARIUSZE, PARTNERZY I KLIENCI,

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za pierwsze półrocze 2021 r., który po raz pierwszy uwzględnia wyniki grupy Archicom S.A. Nasza Grupa cieszy się stabilną sytuacją finansową i wypracowała w tym czasie 47 mln zł zysku netto, co było głównie rezultatem przekazania klientom 398 mieszkań zbudowanych przez Echo Investment, 202 mieszkań Archicomu oraz wzrostu wartości biurowców – w szczególności Biur przy Warzelni w kompleksie Browarów Warszawskich oraz Brain Park I w Krakowie. Bardzo ważną pozycją, która wpłynęła na wynik półrocza i drugiego kwartału był zysk na okazjnym nabyciu akcji Archicom S.A.

Mieszkania

Realizując strategiczny cel osiągnięcia pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym, 22 kwietnia 2021 r. przejęliśmy pakiet 66% akcji wrocławskiej firmy deweloperskiej Archicom. Spółka ta w połowie roku miała około 17% udziałów we wrocławskim rynku, co plasowało ją na pozycji niekwestionowanego lidera. Grupa Echo-Archicom jest obecnie największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce, realizującym mieszkania na sprzedaż oraz na wynajem. W pierwszej połowie roku obie spółki sprzedały klientom łącznie 1719 mieszkań.

Od początku roku do końca czerwca, łącznie z mieszkaniami Archicomu, zaksięgowaliśmy w wyniku 600 mieszkań. Jednak trzeba pamiętać, że najbardziej intensywny czas dopiero przed nami. W drugiej połowie roku spodziewamy się otrzymać pozwolenia na użytkowanie dla 14 projektów z 2,2 tys. mieszkań, które będziemy mogli przekazywać klientom. Stale poszerzamy naszą ofertę. Grupa Echo-Archicom ma obecnie w budowie 4,4 tys. mieszkań na sprzedaż, natomiast w drugiej połowie roku rozpocznie inwestycje, w których łącznie znajdzie się ponad 2,4 tys. lokali.

Warto też wspomnieć nasz sukces sprzed kilku dni: Rada Warszawy zgodziła się na to, byśmy w sercu warszawskiego biurowego Służewca zbudowali osiedle z około 1,6 tys. mieszkaniami i nowoczesną szkołą na 450 dzieci, korzystając z tzw. specustawy mieszkaniowej. To dobra decyzja zarówno dla miasta, któremu pomagamy zmieniać dzielnicę biurową w wielofunkcyjne, wygodne miejsce do życia, jak i dla Echo Investment, które będzie mogło zrealizować tu atrakcyjną inwestycję.

Resi4Rent

Konsekwentnie rozwijamy Resi4Rent - największą w Polsce firmę z mieszkaniami na wynajem. W samym pierwszym półroczu tego roku Resi4Rent wprowadziła na rynek 600 lokali w abonamencie przy ul. Suwak i Taśmowej w Warszawie oraz otworzyła siódmy budynek - tym razem w Gdańsku przy ul. Kołobrzeskiej, gdzie w ofercie są kolejne 302 lokale. W sierpniu Resi4Rent pozyskało finansowanie od konsorcjum renomowanych banków na budowę 1,4 tys. lokali na wynajem w pięciu lokalizacjach.

Obecnie Resi4Rent posiada 2,3 tys. lokali w ofercie, która w 2022 r. wzrośnie do 3,7 tys., a następnie do 6 tys. gotowych do zamieszkania lokali w 2023 r. Docelowo do 2025 roku Resi4Rent będzie oferowało co najmniej 10 tys. mieszkań w sześciu największych polskich miastach. W 2021 r. już rozpoczęło budowę ponad 1,1 tys. lokali, a do końca roku rozpocznie jeszcze blisko 1,3 tys. Każdego kolejnego roku planowany jest start budowy 3 tys. mieszkań.

Sektor nieruchomości komercyjnych

W budowie mamy obecnie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 100 tys. mkw., a kolejne 200 tys. mkw. jest w fazie planowania. Od początku 2021 r. dwa gotowe biurowce będące częścią kompleksu Browary Warszawskie znalazły nowych właścicieli. W marcu sprzedaliśmy budynek Biur przy Willi, natomiast w sierpniu - Biura przy Warzelni. Obie transakcje były warte łącznie 240 mln EUR i są dowodem na to, że wielofunkcyjne projekty 'destination' - miejsca przyciągające

Wartość naszych aktywów wyniosła ponad 7 mld zł i jest o 25% wyższa niż na koniec 2020 roku. Wynika to przede wszystkim z przejęcia grupy Archicom S.A. – wzrost wartości aktywów mieszkaniowych wyniósł aż 90%. Naszym priorytetem jest zachowanie silnej pozycji finansowej i dalszy rozwój w segmencie mieszkaniowym, aby utrzymać i wzmacniać pozycję lidera.

ludzi – są bardziej niż kiedykolwiek poszukiwane przez inwestorów. Rozmowy na temat sprzedaży kolejnych budynków są w zaawansowanych negocjacjach.

W pierwszej połowie roku rozpoczęliśmy budowę kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie oraz kolejnego biurowca w kompleksie Fuzja. Pozyskujemy nowych, renomowanych najemców, jak Playtika, 3M GSC Poland czy ABB, co pokazuje siłę sektora biurowego. Dlatego do końca roku zamierzamy rozpocząć budowę jeszcze 3 biurowców.

Od zniesienia restrykcji wiosną tego roku w segmencie nieruchomości handlowych skupiliśmy się na silnym marketingu oraz wzmocnieniu centrów handlowych Libero oraz Galeria Młociny przy powrocie do normalnej działalności. Obiekty są niemal w pełni wynajęte i przyciągają nowe marki handlowe. Co więcej, w obydwu centrach podpisana została zdecydowana większość porozumień z najemcami o podziale kosztów przestojów oraz płatnościach czynszu. Obydwa projekty odnotowują wzrost odwiedzalności w porównaniu do 2019 r., a co ważniejsze – 30% wzrost obrotów najemców w porównaniu do 2019 r.

Sytuacja finansowa

Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec pierwszego półrocza było to 630 mln zł. Wartość naszych aktywów wyniosła ponad 7 mld zł i jest o 25% wyższa niż na koniec 2020 roku. Wynika to przede wszystkim z przejęcia grupy Archicom S.A. – wzrost wartości aktywów mieszkaniowych wyniósł aż 90%.

Naszym priorytetem jest zachowanie silnej pozycji finansowej i dalszy rozwój w segmencie mieszkaniowym, aby utrzymać i wzmacniać pozycję lidera.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszym raportem finansowym za pierwsze półrocze 2021 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 30 czerwca 1994 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



**Rafał
Mazurczak**
Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**
Członek Zarządu



Waldemar Olbryk zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu Echo Investment S.A. i 22 kwietnia 2021 r. objął funkcję prezesa zarządu spółki Archicom S.A.

Marcin Materny zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu Echo Investment S.A. 22 kwietnia 2021 r.

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

**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

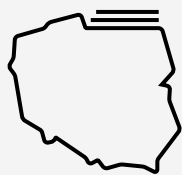


Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. „strategię rentownego wzrostu”. Zgodnie z nią, Echo Investment skoncentrowało się na działalności deweloperskiej. Tym

samym przyspieszyło obrót kapitałem oraz 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 firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Strategia rentownego wzrostu zakłada, że spółka będzie należała do czołówki deweloperów zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala 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

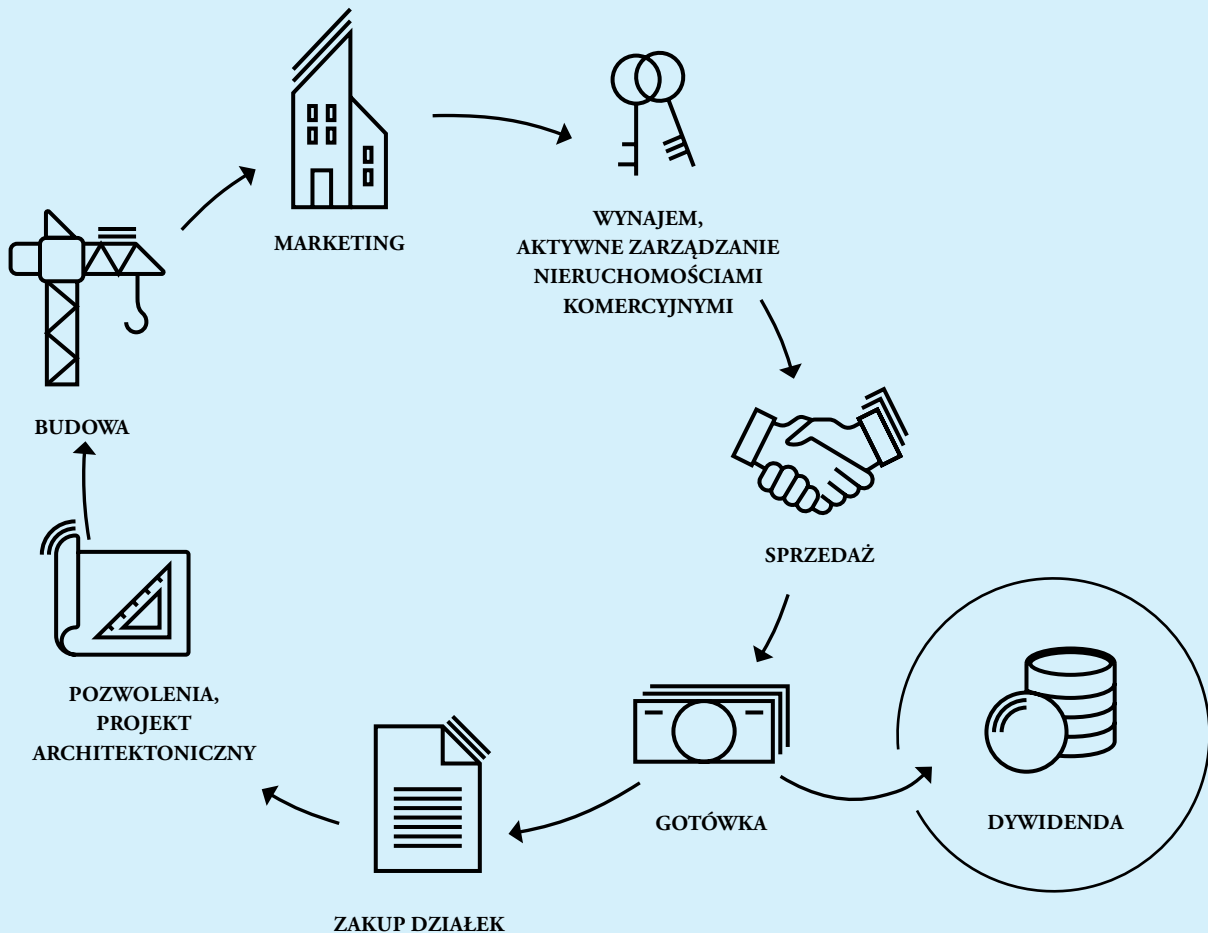


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzenie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji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

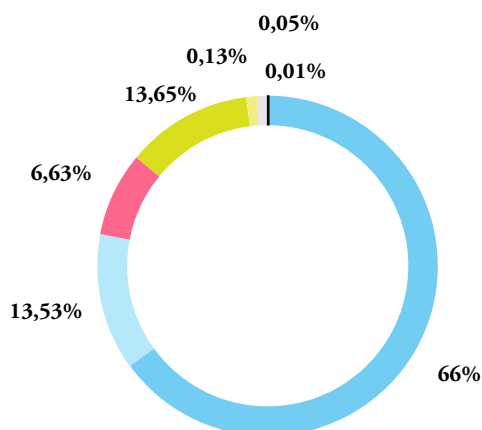


Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia 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 i sprzedaż lokali mieszkalnych;
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych - biurowców i centrów handlowych;
3. świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace;
4. świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A.



Liczba akcji:

272 375 784	– Lisala Sp. z o.o. kontrolowana przez Wing IHC Zrt
55 833 000	– Nationale-Nederlanden OFE
27 350 000	– Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander
56 327 357	– 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 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 28 czerwca 2021 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.

STAN POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 30 CZERWCA 2021 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%

STAN POSIADANIA OBLIGACJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 30 CZERWCA 2021 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 2021 r. i w trakcie pierwszego półrocza 2021 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2021 r.

06

6.1 Sprzedaż budynku Biura przy Willi

Grupa Echo Investment zawarła 11 marca 2021 r. umowę sprzedaży budynku Biura przy Willi, który należy do kompleksu Browary Warszawskie. Nowym właścicielem jest KGAL Group, wiodący niezależny zarządzający inwestycjami i aktywami. Budynek został sprzedany za około 86,7 mln EUR. Wartość transakcji została pomniejszona m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, częściową wartość skapitalizowanych czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, wartość prac aranżacyjnych, a także o inne koszty. W rezultacie, cena płatna na zamknięciu wyniosła 69,3 mln EUR powiększona o VAT. Po przekazaniu powierzchni wszystkim najemcom cena zostanie podwyższona do kwoty 76,6 mln EUR powiększone o VAT. Dodatkowo sprzedający otrzymał osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 4,6 mln EUR powiększone o VAT.

W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynku oraz umowę gwarancji czynszowych. Ta druga przewiduje gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynku, które jeszcze nie zostały wynajęte oraz które zostały wynajęte, ale w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe.

Budynek Biur przy Willi otrzymał pozwolenie na użytkowanie w kwietniu 2020 r. i jest w pełni wynajęty i użytkowany przez m.in. WeWork, Accenture, Grupa Citi, Echo Investment, kawiarnię Etno Cafe i restauracja Munja. Budynek Biur przy Willi ma 13. pięter, 55 m wysokości oraz 16,6 tys. mkw. powierzchni najmu.



Budynek Biur przy Willi w kompleksie Browarów Warszawskich w Warszawie



6.2 Emisja obligacji o łącznej wartości 195 mln zł

Inwestorzy instytucjonalni objęli 17 marca 2021 r. obligacje Echo Investment o łącznej wartości 195 mln zł. Obligacje mają 4 lata zapadalności. Ich oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Agentem nowej emisji jest mBank S.A. Pieniądze pozyskane z emisji obligacji Echo Investment planuje wykorzystać na finansowanie rozwoju biznesu oraz spłatę obligacji zapadających na koniec pierwszego kwartału tego roku. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. W związku z emisją obligacji, Spółka nabyła w celu umorzenia 1 475 sztuk obligacji własnych o wartości nominalnej 10.000 PLN każda (kod ISIN PLECHPS00225).

6.3 Przejęcie pakietu większościowego akcji spółki Archicom S.A.

Echo Investment zawarło 22 kwietnia umowę nabycia pakietu akcji Archicom S.A., stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do około 65,99% ogółu głosów. Sprzedającymi byli założyciele firmy, Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Cena za akcje wyniosła 429 mln zł. Echo Investment zapłaciło 241 mln zł w dniu zawarcia transakcji, a pozostałe 188 mln zł – w wyemitowanych obligacjach o terminie zapadalności 3,5 r., oprocentowanych według rocznej stopy 5%. Z zakresu transakcji wyłączone zostały spółki zależne, które prowadzą działalność deweloperską poza Wrocławiem i przyległymi gminami oraz działalność w zakresie usług architektonicznych i projektowych. Aktywa te zostały odsprzedane założycielom firmy. Projekty deweloperskie zakupili Dorota Jarodzka-Śródka oraz Rafał Jarodzki za 131 mln zł (płatne w dwóch ratach), natomiast studio projektowe – Dorota Jarodzka-Śródka oraz Kazimierz Śródka za 2,4 mln zł.



Dodatkowo, w dniu zamknięcia transakcji została zawarta umowa opcji, na podstawie której Echo Investment S.A. lub podmiot wskazany przez spółkę jest uprawniony do zakupu pozostałych w rękach sprzedających akcji Archicom S.A., stanowiących 8,31% kapitału zakładowego uprawniających 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu. Opcja będzie możliwa do wykorzystania do 15 marca 2023 r.

Na koniec 2020 r. we Wrocławiu oraz Krakowie Archicom miał około 2 tys. mieszkań w budowie oraz 4,2 tys. mieszkań w przygotowaniu. Po sfinalizowaniu transakcji grupa Echo-Archicom jest największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce – tylko w 2021 r. rozpocznie łącznie budowę 7 tys. mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem. Przejęcie jest zgodne ze strategicznym celem Echo Investment, jakim jest osiągnięcie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym. Archicom działa głównie we Wrocławiu, a od 2016 r. jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych. Firma wyrosła z rodzinnego biura projektowego i ma na swoim koncie 160 zrealizowanych inwestycji, w tym m.in. rewitalizowany kompleks Browarów Wrocławskich, wielokrotnie nagradzane osiedle Olimpia Port, a także pierwsze we Wrocławiu ekskluzywne Lofty Platinum. Archicom jest silną, rozpoznawalną marką z blisko 15% udziałem we wrocławskim rynku mieszkaniowym.

Zgodnie z wcześniejszymi decyzjami Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A., jednocześnie z zamknięciem transakcji nastąpiły zmiany we władzach spółki. Prezesem został Waldemar Olbryk (który zrezygnował w związku z tym z zasiadania w zarządzie Echo Investment), a członkami zarządu – Agata Skowrońska-Domańska i Rafał Zboch. Nicklas Lindberg, Maciej Drozd, Małgorzata Turek oraz Rafał Mazurczak objęli natomiast stanowiska członków Rady Nadzorczej.

6.4 Publikacja pierwszego raportu zrównoważonego rozwoju Echo Investment

Idea dobrze rozwijających się miast, projekty „destinations”, kwestia zieleni i ochrony drzew, dobre relacje z klientami i sąsiadami, a także bezpieczeństwo na budowach – to priorytetowe kwestie opisane w pierwszym raporcie zrównoważonego rozwoju 2020 Echo Investment. Jest to pierwsza publikacja firmy na temat celów, zarządzania i podejmowanych działań w obszarze ESG. W publikacji opisane są również kluczowe dla firmy projekty z obszaru zrównoważonego rozwoju.

Ze względu na dużą skalę działania i liczbę projektów, Echo Investment ma znaczący wpływ na funkcjonowanie największych miast w Polsce. Dlatego stara się, by nasze projekty, oprócz wymiaru biznesowego, spełniały też wymogi dobrej urbanistyki i były miastotwórcze. Zgodnie ze strategią biznesową, Echo Investment buduje duże, wielofunkcyjne projekty 'destinations' - miejsca, które przyciągają ludzi. W ten sposób włącza się w miejskie polityki zrównoważonego rozwoju, przeciwdziała rozlewaniu się miast na przedmieścia, promuje nowoczesny transport i wdraża ideę miasta 15-minutowego, a dodatkowo oddaje miastom tereny, które dotychczas były zamknięte i zdegradowane.

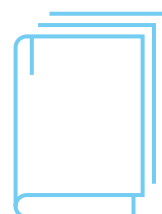
Tworząc projekty „destinations” Echo Investment czerpie ze swojego 25-letniego doświadczenia współtworzenia polskich miast. To inwestycje, które są spójnie zaprojektowane, dostarczają miastu wysokiej jakości przestrzeni publicznych i zieleni, szanują historię miejsca i powstają zgodnie z najnowszymi światowymi trendami w urbanistyce, jak ekologia, ekonomia współdzielenia, promowanie transportu publicznego oraz komunikacji pieszej i rowerowej.

Działalność deweloperska jest nierozzerwalnie związana z budowlaną. Dlatego Echo Investment przykładą szczególną wagę do kwestii bezpieczeństwa na swoich placach budowy.

Echo Investment rozpoczęło dobrowolne raportowanie informacji niefinansowych w Raporcie zrównoważonego rozwoju ze względu na dojrzałość firmy oraz coraz większą wagę, jaką do prowadzenia odpowiedzialnego biznesu przykładają partnerzy biznesowi, kontrahenci, klienci, akcjonariusze i inni interesariusze spółki. Raport będzie publikowany corocznie. Raport został przygotowany zgodnie ze standardami GRI (Global Reporting Initiative) w wersji CORE. W proces powstawania raportu zaangażowało się ponad 70 osób, w tym szerokie grono bezpośrednich interesariuszy, m.in. pracowników, partnerów biznesowych, inwestorów giełdowych, klientów indywidualnych, media, organizacje branżowe i przedstawiciele samorządów.



Raport zrównoważonego rozwoju za 2020 r. to pierwsza publikacja Echo Investment na temat celów, zarządzania i podejmowanych działań w obszarze ESG.



6.5 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment odbyło się 28 czerwca 2021 r. Podjęto standardowe uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i sprawozdania zarządu za 2020 r., przyjęło sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników za rok 2020 oraz o wynagrodzeniach, udzieliło absolutorium wszystkim członkom zarządu i rady nadzorczej oraz przyjęło uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego zysku.

Zysk netto osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym 2020 w wysokości 57 824 852,68 zł, powiększony o kwotę 45 347 792,82 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego – co stanowi łącznie 103 172 645,50 zł – został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,25 zł. Data ustalenia prawa do dywidendy została określona na dzień 26 lipca 2021 r., a termin wypłaty – na 5 sierpnia 2021 r. Uchwała została w pełni wykonana.

7.1 Sprzedaż budynku Biura przy Warzelni

Deka Immobilien, międzynarodowa firma inwestycyjna i zarządzająca aktywami, 5 sierpnia 2021 r. kupiła Biura przy Warzelni, największy biurowiec kompleksu Browarów Warszawskich, a także zabytkową Warzelnię. Budynki zostały sprzedane za około 152,3 mln EUR.

W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynków, umowę gwarancji czynszowych oraz umowę najmu. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynków, które jeszcze nie zostały wynajęte oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do których zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy bezczynszowe. Podstawowe postanowienia umowy najmu przewidują wynajęcie sprzedającemu na okres 10 lat powierzchni przeznaczonej na prowadzenie

przez podnajemców działalności gastronomicznej w budynkach Piwnice Czasu i Warzelnia.

Biura przy Warzelni to część wielofunkcyjnego kompleksu Browarów Warszawskich. Aktywo składa się z siedmiokondygnacyjnego budynku biurowego, zabytkowej Warzelni, Ogrodu Centralnego oraz historycznych piwnic leżakowni. Nieruchomość została oddana do użytku we wrześniu 2020 r., ma 29,6 tys. mkw. powierzchni najmu oraz dwupoziomowy parking podziemny ze 180 miejscami postojowymi. Część biurowa jest wynajęta renomowanym firmom, takim jak Grupa Żywiec, Allen & Overy, MDDP, Point72 czy Playtika. Parter zajmują restauracje i siłownia. Podziemna część budynku połączona jest z zabytkowymi piwnicami, gdzie działa oryginalny koncept Iwowskiej Grupy Kumpel – Browar Warszawski z warzonym na miejscu piwem.



Budynek Biura przy Warzelni w kompleksie Browarów Warszawskich



7.2 Umowa kredytowa na budowę 1,4 tys. lokali na wynajem Resi4Rent

Konsorcjum banków, z Bankiem Pekao jako liderem, Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz Bankiem BNP Paribas, udzieliło ponad 248 mln zł kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 15 mln zł kredytu VAT na budowę pięciu kolejnych projektów z lokalami w abonamencie Resi4Rent. W finansowanych projektach łącznie znajdzie się około 1,4 tys. lokali w Warszawie oraz Krakowie. Trzy inwestycje są już w trakcie budowy, budowa dwóch ruszy w nadchodzących miesiącach. Jest to już trzecia transza projektów Resi4Rent, którą sfinansowały renomowane banki i instytucje finansowe.

Obecnie Resi4Rent ma już blisko 6 tys. lokali w Warszawie, Wrocławiu, Gdańsku, Krakowie, Łodzi i Poznaniu, z czego ponad 2 tys. to lokale gotowe i wynajęte. Do 2025 r. firma będzie miała w portfelu 10 tys. mieszkań. Wszystkie wynajmowane lokale Resi4Rent są nowe, komfortowo wykończone i wyposażone w niezbędne sprzęty AGD i podstawowe meble. W cenie abonamentu klienci mają możliwość korzystania z sieci Wi-Fi, dostęp do panelu pozwalającego m.in. na zarządzanie umowami oraz dedykowane biuro obsługi. Do klientów Resi4Rent należą przede wszystkim młodzi na starcie, single, obcokrajowcy, studenci, a także rodziny z dziećmi i seniorzy. 75% klientów firmy stanowią osoby poniżej 34. roku życia.

7.3 Ustanowienie publicznego programu emisji obligacji

Zarząd Echo Investment 26 sierpnia 2021 r. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia publicznego programu emisji obligacji do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej, przeprowadzanej po zatwierdzeniu prospektu podstawowego przez Komisję Nadzoru Finansowego. Szczegółowe warunki emisji obligacji będą ustalane przed emisją danej

serii obligacji. Spółka planuje wprowadzić obligacje emitowane na podstawie prospektu do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Funkcję Agenta oferującego i globalnego koordynatora pełnić będzie Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.

300 mln PLN

Maksymalna wartość obligacji, które mogą zostać wyemitowane w ramach publicznego programu

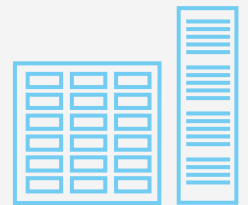
7.4 Rozważana emisja obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

Zarząd Echo Investment poinformował 6 września 2021 r., że rozważa przeprowadzenie w czwartym kwartale 2021 r. emisji kolejnej serii obligacji w ramach programu emisji obligacji do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 1 mld zł, z zastrzeżeniem wystąpienia odpowiednich warunków na rynku dłużnych papierów wartościowych.

Rozważana emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela i oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o okresie zapadalności nie dłuższym niż 4 lata. Obligacje będą proponowane do nabycia bez konieczności sporządzenia

prospektu ani memorandum informacyjnego. W dniu emisji będą rejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. lub zapisywane w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji i następnie rejestrowane w KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie. Obligacje mogą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Ostateczne parametry obligacji będą ustalane w drodze rozmów z inwestorami i budowania księgi popytu, a decyzja o emisji będzie podlegała zatwierdzeniu przez zarząd.



Planowane osiedle przy ul. Wołoskiej w Warszawie pozwoli przełamać monokulturę biurową Służewca oraz uzupełnić infrastrukturę edukacyjną i zieloną w tej dzielnicy.

7.5 Zgoda Rady Warszawy na inwestycję mieszkaniową Echo Investment na warszawskim Służewcu Przemysłowym

Rada Warszawy na sesji 9 września 2021 r. zgodziła się na projekt Echo Investment procedowany w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej. Polega on na tym, by kilka najstarszych biurowców w sercu Służewca Przemysłowego zastąpić nowoczesnymi budynkami mieszkaniowymi. Wraz z nimi Echo Investment wybuduje szkołę podstawową dla 450 dzieci, przeniesie pod ziemię linię wysokiego napięcia wzdłuż ul. Wołoskiej, stworzy w tym miejscu park oraz doinwestuje w okolicy dwa dodatkowe tereny zielone i infrastrukturę drogową. Projekt powstanie w ramach Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwanej specustawą mieszkaniową. Wcześniej Rada Miasta zgodziła się tylko na jeden projekt w tym trybie, ale o znacznie mniejszej skali.

Planowana inwestycja Echo Investment zakłada, że biurowce starszej generacji przy ul. Wołoskiej zostaną zastąpione przez nowoczesne budynki, w których znajdzie się 1250-1600 mieszkań. Mieszkańcy dzielni-

cy zyskają też szereg dodatkowych inwestycji. Echo Investment wybuduje modelową szkołę, która daleko wykracza ponad wymagania, jakie są stawiane w specustawie mieszkaniowej. Szkoła podstawowa 0-8 na dwie klasy w każdym roczniku to najważniejsza inwestycja towarzysząca, która powstanie w ramach projektu na Służewcu Przemysłowym, obok trzech hektarów zieleni czy poprawienia lokalnej infrastruktury zielonej i komunikacyjnej. To będzie także pierwsza publiczna szkoła w Polsce zbudowana dla miasta przez prywatnego inwestora. Projekty inwestycji mieszkaniowej, terenów zielonych oraz szkoły powstały w renomowanych pracowniach BBGK oraz WWAA.

Inwestycja powstanie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu. Teren ten od 2019 r. jest przedmiotem przedwstępnej umowy zakupu od grupy Im-mofinanz. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 50 tys. mkw.

Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

08

8.1 Rynek mieszkaniowy w Polsce

↑ Najlepsze półrocze w historii

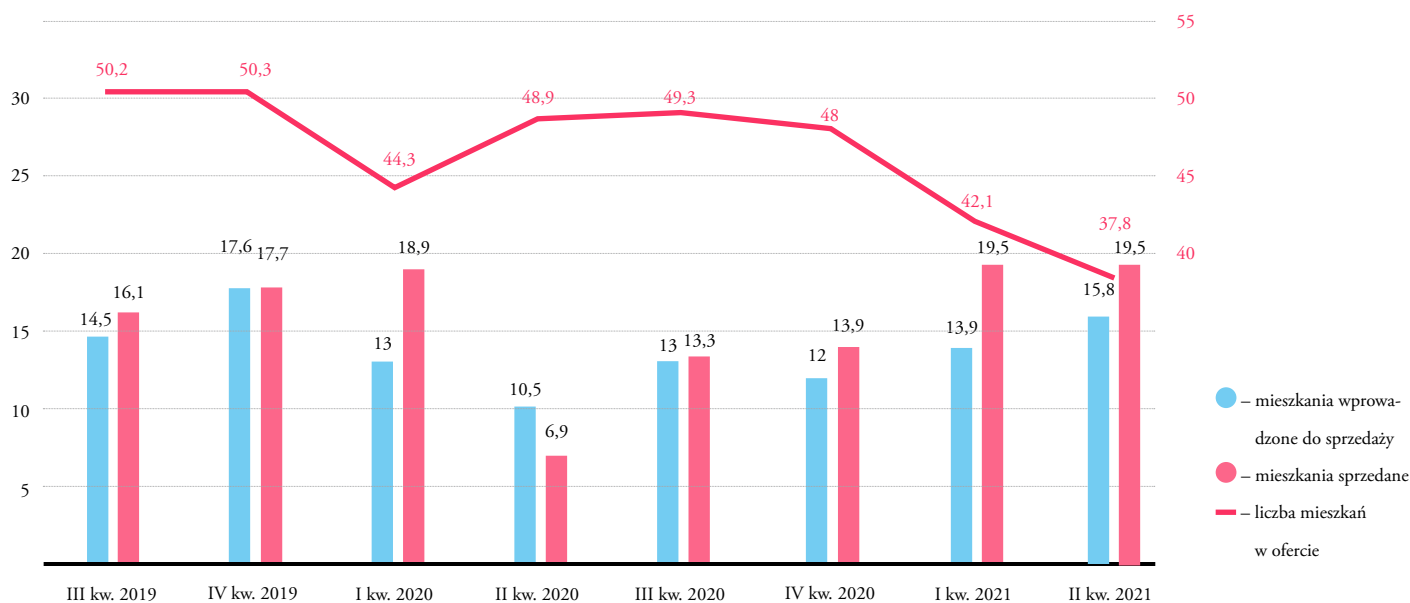
Deweloperzy działający w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi sprzedali około 19,5 tys. mieszkań deweloperskich w pierwszym kwartale 2021 r. i powtórzyli ten wynik w drugim kwartale. Dzięki temu pierwsze półrocze zakończyło się wynikiem 39 tys. sprzedanych mieszkań deweloperskich, co jest o ponad 7,2 proc. więcej niż w najlepszym do tej pory pierwszym półroczu 2017 r. – wynika z badań firmy doradczej JLL.

Sprzedaż mogłaby być jeszcze wyższa, gdyby produkcja mieszkań nadążała za popytem. W drugim kwartale do sprzedaży wprowadzono 15,8 tys. lokali, czyli o 14 proc. więcej niż przed kwartałem i dwa razy więcej w porównaniu do drugiego kwartału 2020 r. Mimo to oferta mieszkań od deweloperów po raz kolejny zmalała i na koniec czerwca 2021 r. wyniosła zaledwie 37,8 tys. To najmniej od trzeciego kwartału 2010 r.

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

Ekspert JLL wyjaśniają zjawisko wysokiej sprzedaży mieszkań niskimi stopami procentowymi, chęcią ochrony oszczędności przed inflacją, dostępnością bardzo tanich kredytów oraz stabilną sytuacją na rynku pracy: niskim bezrobociem oraz wzrostem wynagrodzeń. Z drugiej strony zwiększenie skali produkcji mieszkań przez deweloperów jest ograniczone bardzo wysokimi oczekiwaniami cenowymi

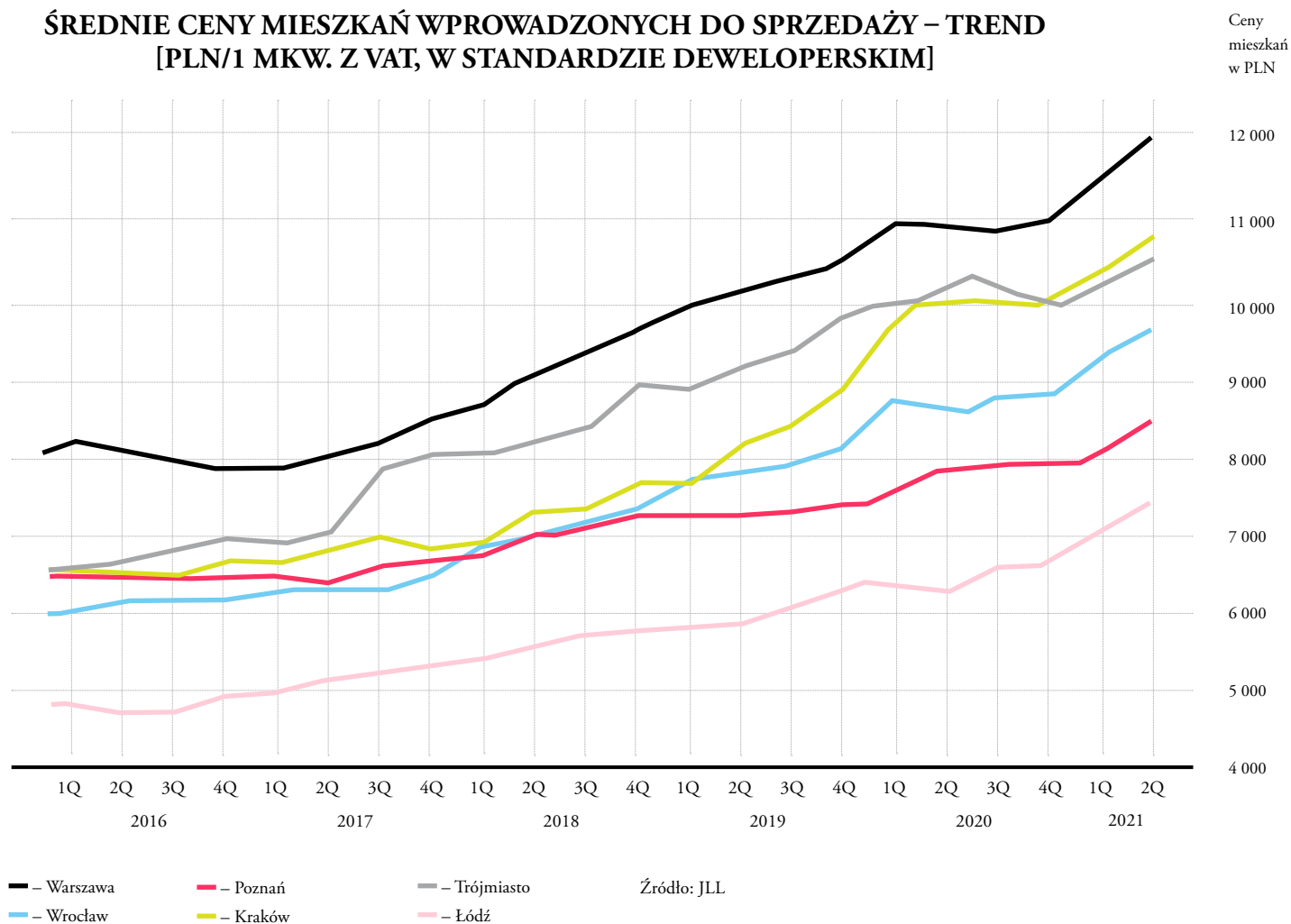
mi sprzedających grunty, rosnącymi trudnościami w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę oraz rosnącymi cenami materiałów i usług budowlanych. Według ekspertów JLL, spadek cen mieszkań w najbliższej przyszłości wydaje się mało prawdopodobny, ponieważ prognozowana jest wysoka inflacja, a koszt produkcji mieszkań został właśnie podniesiony przez

ustawodawcę w postaci obowiązkowej daniny na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Wzrost średniej ceny mieszkań pozostających w ofercie na sześciu największych rynkach wyniósł na koniec czerwca 4 proc. kwartał do kwartału.

W ujęciu rocznym było to już 8 proc. Jeśli natomiast spojrzeć na poszczególne rynki osobno, to w porównaniu do wartości sprzed roku w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi wzrost ceny średniej był dwucyfrowy (odpowiednio 10 proc., 12 proc. i 17 proc.).

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ WPROWADZONYCH DO SPRZEDAŻY – TREND [PLN/1 MKW. Z VAT, W STANDARDZIE DEWELOPERSKIM]



8.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

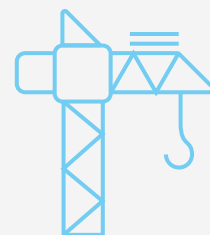
Realizując strategiczny cel osiągnięcia pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym, 22 kwietnia 2021 r. Echo Investment przejęło pakiet 66% akcji wrocławskiej firmy deweloperskiej Archicom. Spółka ta pod koniec pierwszej połowy roku miała około 17% udziałów we wrocławskim rynku, co plasowało ją na pozycji niekwestionowanego lidera rynku. Grupa Echo-Archicom jest obecnie największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce, biorąc pod uwagę łączną realizację mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem. W pierwszej połowie roku obie spółki sprzedały klientom łącznie 1719 mieszkań, a dodatkowo Resi4Rent – platforma mieszkań na wynajem – oddała do użytku kolejne 674 lokali.

W budowie mają 4,4 tys. lokali, z czego około połowa zostanie zakończona jeszcze w tym roku. Na przyszłość obie spółki przygotowują ponad 7,6 tys. lokali, których start budowy zaplanowany jest na najbliższe 3-4 lata.

Do końca czerwca 2021 r. Echo Investment sprzedało 906 mieszkań – o 40% więcej niż w pierwszym półroczu 2020 r. Natomiast Archicom sprzedał w tym czasie 813 mieszkań, dynamika w tej firmie wyniosła 35% rok do roku (dane dotyczą grupy Archicom S.A. z wyłączeniem Archicom Polska, które nie było przedmiotem zakupu przez Echo Investment).

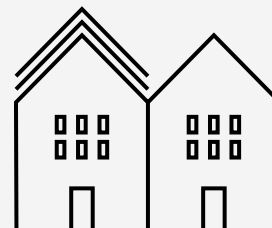
PROJEKTY MIESZKANIOWE, KTÓRYCH BUDOWA ROZPOCZĘŁA SIĘ W 2021 R.

Inwestor	Projekt	Liczba mieszkań	Planowany termin zakończenia
Echo Investment	Fuzja III Łódź ul. Tymienieckiego	160	IV kw. 2022
Echo Investment	Osiedle ZAM I Kraków, ul. Rydlówka	115	II kw. 2022
Echo Investment	Osiedle Enter II Poznań, ul. Naramowice	157	IV kw. 2022
Echo Investment	Osiedle Enter III Poznań, ul. Naramowice	166	IV kw. 2022
Archicom	Olimpia Port M36, M38 Wrocław, ul. Vespucciego	88	III kw. 2022
Archicom	Browary Wrocławskie BA2, BA3 Wrocław, ul. Jedności Narodowej	246	II kw. 2023
Razem		932	



PROJEKTY MIESZKANIOWE, KTÓRYCH BUDOWA ZAKOŃCZYŁA SIĘ W 2021 R.

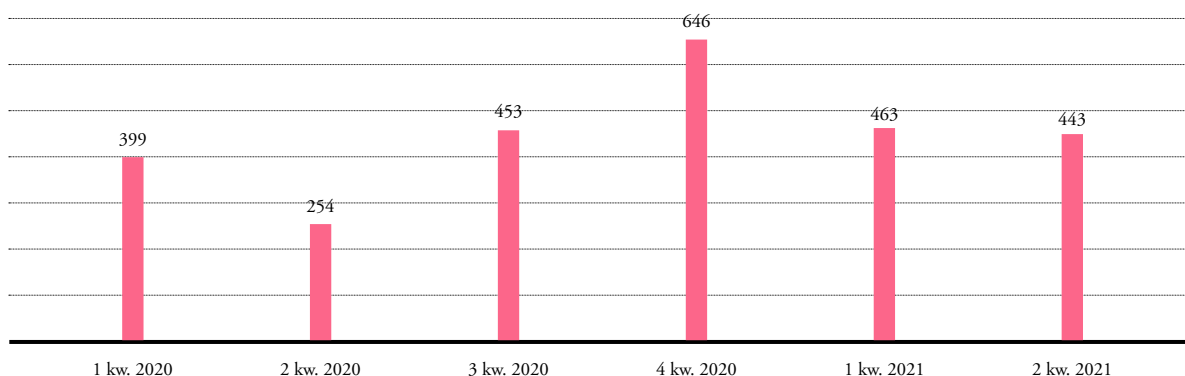
Inwestor	Projekt	Liczba mieszkań
Echo Investment	Nasze Jeżyce I Poznań, ul. Szczepanowskiego	142
Archicom	Olimpia Port M28, M29 Wrocław, ul. Vespucciego	108
Archicom	Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23 Wrocław, ul. Lubomierska	107
Razem		357



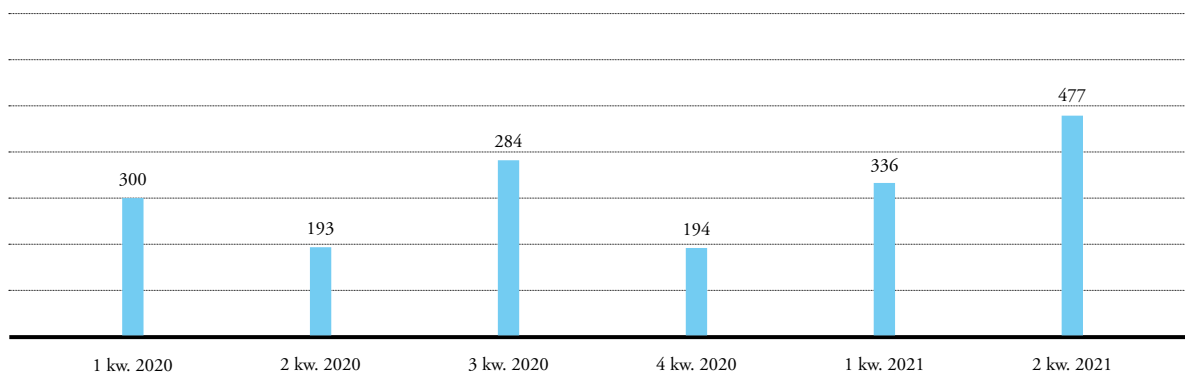


Zenit będzie pierwszym osiedlem mieszkaniowym zaprojektowanym zgodnie ze strategią zrównoważonego rozwoju Łodzi. Powstaje przy ul. Widzewskiej i zastąpi niedawno zamknięty hipermarket z parkingiem.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ GRUPY ECHO INVESTMENT [W SZT.]



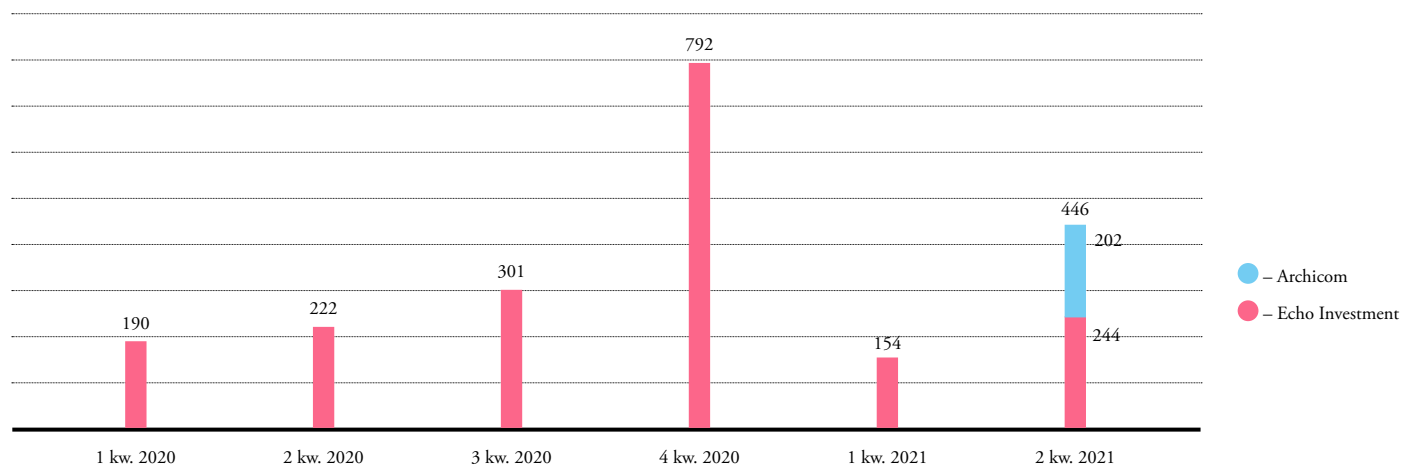
SPRZEDAŻ MIESZKAŃ GRUPY ARCHICOM S.A. [W SZT.]



Od początku roku do końca czerwca grupa Echo Investment-Archicom przekazała klientom 600 mieszkań, z czego 202 to mieszkania Archicomu, które zostały przekazane klientom po 22 kwietnia i w związku z czym wynik na nich jest konsolidowany w

wyniku Echo Investment. Na drugą połowę roku zaplanowane jest uzyskanie pozwoleń na użytkowanie dla 14 projektów z 2,2 tys. mieszkań. Wtedy również przypadnie zdecydowana większość tegorocznych przekazania.

MIESZKANIA, KTÓRE ZOSTAŁY ZAKSIĘGOWANE W WYNIKU GRUPY ECHO INVESTMENT-ARCHICOM [W SZT.]



Ważnym elementem strategii zarówno Echo Investment, jak i Archicomu jest zabudowa dużych terenów oraz zapewnienie klientom szerokiej oferty. W przypadku Echo Investment jest to łączenie funkcji mieszkaniowych, biurowych i handlowych w ramach tych samych inwestycji, zwanych „destinations”. Archicom propaguje ideę osiedli kompletnych, tworząc projekty dobrze wpisane w tkanę

miejską i z odpowiednim programem funkcjonalnym (miejsca rekreacji, usługi, zieleń). Obie firmy za dużą wartość i przewagę konkurencyjną uznają fakt, że zapewniają klientom w ramach swoich projektów, nowoczesną infrastrukturę miejską: chodniki, drogi, ławki i inne meble miejskie, miejsca do odpoczynku i rekreacji oraz zieleń.

Segment mieszkań na wynajem – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

09

9.1 Rynek mieszkań na wynajem

↑ Dynamicznie rosnący nowy segment rynku

Wynajmowanie mieszkań w Polsce jest nadal mało popularnym sposobem zabezpieczenia potrzeb bytowych. Rynek takich mieszkań jest zdominowany przez inwestorów indywidualnych, w związku z tym trudno jest o precyzyjne dane o jego wielkości, cenach czy trendach. Ostatnie lata przyniosły jednak duże zainteresowanie rynkiem mieszkań na wynajem ze strony dużych prywatnych inwestorów. Według JLL, obecnie takie profesjonalne podmioty mają obecnie w wynajmie tylko około 6,1 tys. mieszkań, a w budowie lub przygotowaniu – około 24,6 tys.

W I połowie 2021 r. inwestycje w sektor prywatnych mieszkań na wynajem w Polsce wyniosły – według

szacunków JLL – 564 mln EUR, co oznacza rekordowy poziom. Na tę kwotę złożyły się m.in. transakcje przejęcia przez szwedzki fundusz Heimstaden 13 projektów spółki Budimex Nieruchomości oraz 3 projektów od Marvipolu, a także przejęcie przez nordycki fundusz NREP planowanych tysiąca mieszkań od firmy YIT. Analitycy JLL szacują, że do końca roku zamkną się transakcje dotyczące tego sektora o wartości 200-300 mln EUR.

Stopy kapitalizacji dla takich projektów przy transakcjach z odroczonym terminem zamknięcia (forward) są szacowane w Warszawie na 5,00%, a w miastach regionalnych na 5,25%.

24,6

tys.

Tyle mieszkań na wynajem budują i przygotowują prywatne instytucje w Polsce.



Resi4Rent Warszawa Browary – pierwszy gotowy projekt Resi4Rent w Warszawie

9.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem

Resi4Rent jest już największą instytucją wynajmującą mieszkania w Polsce. Na koniec I półrocza 2021 r. należało do niej około 40% gotowych zasobów rynku najmu instytucjonalnego. W samym I półroczu tego roku w Warszawie firma wprowadziła na rynek 600 lokali w abonamencie przy ul. Suwak i Taśmowej, natomiast w czerwcu Resi4Rent, otworzyła swój siódmy budynek – tym razem w Gdańsku przy ul. Kołobrzeskiej, gdzie w ofercie są kolejne 302 lokale.

W sierpniu firma pozyskała finansowanie na budowę 1,4 tys. lokali na wynajem w pięciu lokalizacjach. Konsorcjum banków, z Bankiem Pekao jako liderem, Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz Bankiem BNP Paribas, udzieliło ponad 248 mln zł kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 15 mln zł kredytu VAT na budowę pięciu kolejnych projektów z lokalami w abonamencie Resi4Rent. W finansowanych projektach łącznie znajdzie się ponad 1,4 tys. lokali w Warszawie oraz Krakowie. To już trzecia transza

projektów Resi4Rent, która została sfinansowana przez renomowane instytucje finansowe.

Obecnie Resi4Rent dysponuje 2,3 tys. lokalami. Od początku roku ruszyła budowa trzech projektów w Warszawie i Krakowie, w których znajduje się ponad 1,1 tys. lokali, a w drugiej połowie roku planowane jest rozpoczęcie jeszcze czterech inwestycji, w których znajdzie się blisko 1,3 tys. lokali. Docelowo, do 2025 r. firma będzie miała minimum 10 tys. lokali w sześciu największych polskich miastach – w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu.

Resi4Rent to największa firma wynajmująca mieszkania w abonamencie, która należy w 30% do Echo Investment. Pozostałe 70% jej udziałów należy do globalnego funduszu inwestycyjnego. Echo Investment jest również odpowiedzialne za przygotowanie i budowę projektów Resi4Rent.

2,3

tys.

Tyle gotowych lokali na wynajem ma już Resi4Rent, największa firma z tego sektora w Polsce.

Nieruchomości komercyjne – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

10

10.1 Rynek biurowy w Warszawie



Pierwsze półrocze 2021 cechowała niepewność co do perspektyw zakończenia pandemii. Część najemców kontynuowała działanie w hybrydowym modelu pracy. Ten stan utrzymujący się już ponad rok sprawił, że deweloperzy nie rozpoczynali nowych projektów. W efekcie obecnie w budowie jest jedynie niecałe 370 tys. mkw. – najmniej od 2010 r. – wynika z danych JLL. W ostatnich latach średnio było to 700-800 tys. mkw. Deweloperzy znacznie ostrożniej podchodzą do rozpoczynania nowych budów, a w ciągu ostatnich miesięcy na terenie Warszawy uruchomiona została tylko jedna nowa inwestycja. W I połowie 2021 r. na rynek dostarczono z kolei 10 budynków o łącznej powierzchni 226,3 tys. mkw.

Obecnie najemcy często decydują się na przedłużenie swoich umów na krótki okres i czekają na powrót do normalności przed podjęciem długoterminowych zobowiązań. W pierwszej połowie roku firmy podpisały umowy najmu na łącznie 249,3 tys. mkw., co było

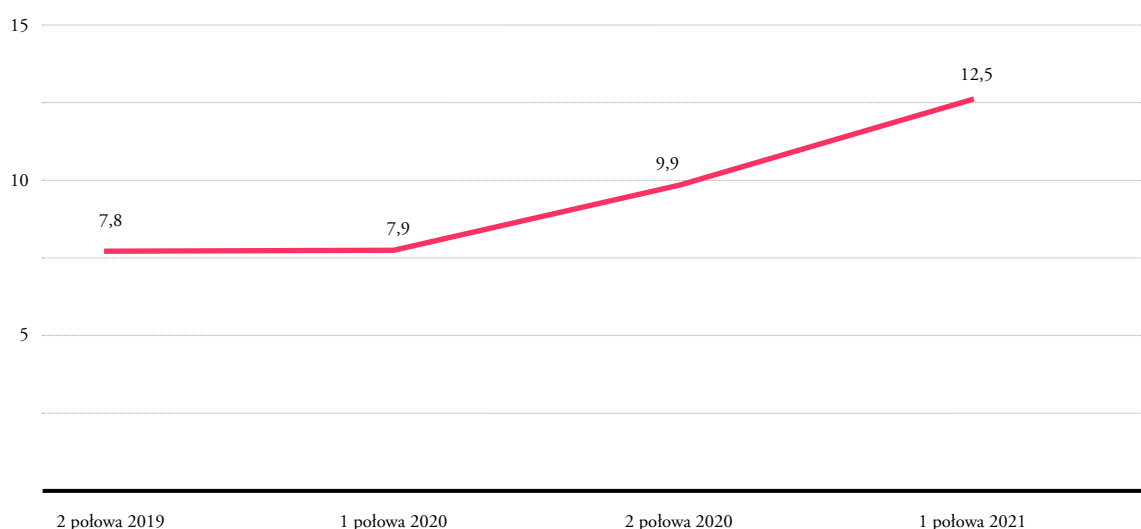
wynikiem o 26% niższym niż w tym samym okresie w 2020 r. Choć firmy zachowawczo podchodzą do wynajmowania powierzchni biurowych, to według obserwacji analityków JLL, trwające procesy oraz rosnące zainteresowanie firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych, mogą pozytywnie wpłynąć na wolumen transakcji najmu w kolejnych miesiącach.

Wskaźnik pustostanów jest na najwyższym poziomie od końca października 2017 r. Na koniec czerwca 2021 r. wzrósł on do 12,5% (13,8% w centrum i 11,4 % poza centrum), co stanowi wzrost o 4,6 p.p. rok do roku i 1,1 p.p. w porównaniu do I kwartału 2021 r. Wynika to zarówno z ostrożności przy podpisywaniu umów najmu, jak i dostarczeniem na rynek znaczącej liczby nowych budynków, które były wynajęte średnio w 44%. W efekcie spowolnienia po stronie deweloperów i prognozowanej luki podażowej analitycy JLL w roku 2023 spodziewają się spadku współczynnika pustostanów.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

WSPÓŁCZYNNIK NIEWYNAJĘTEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE [%]



Źródło: PINK

Ostrożność przy podpisywaniu regularnych umów najmu sprawiła, że na stabilnym poziomie utrzymuje się zainteresowanie biurami elastycznymi czy biurami serwisowanymi, z których korzystają zarówno niewielkie rozwijające się firmy, jak i duże korporacje. Obecnie w centralnych dzielnicach Warszawy niektórzy operatorzy mają obłożenie na poziomie 80%, a nawet wyższe. Z powodu pandemii, zarówno na rynku warszawskim jak i w większości pozostałych polskich miast, widoczny był także znaczny rozwój rynku podnajmów, jednak w I połowie 2021 r. zauważalne było spowolnienie dynamiki wzrostu liczby takich ofert. Obecnie w Warszawie na podnajem czeka ponad 120 tys. mkw.

Pierwszy kwartał na biurowym rynku inwestycyjnym w całej Polsce okazał się jednym z najlepszych w historii, natomiast drugi jest już dużo spokojniejszy. Całe półrocze zamknęło się z wynikiem 799 mln EUR. To o 40% mniej niż w pierwszej połowie ubiegłego roku, ale jednocześnie o 4% więcej niż 10-letnia średnia za pierwsze sześć miesięcy roku. Transakcje sfinalizowane w Warszawie odpowiadały za nieco ponad połowę całkowitych obrotów. Największą z nich była sprzedaż Biur przy Willi przez Echo Investment za 86,7 miliona EUR. Warto podkreślić, że w drugim kwartale sfinalizowana została pierwsza w tym roku transakcja typu „prime” w obszarze COB – Le Palais zostało sprzedane przez spółkę Patrizia do funduszu Generali Real Estate. Na koniec pierwszego półrocza stopa kapitalizacji dla najlepszych obiektów w Warszawie była szacowana na poziomie 4,50%.

10.2 Rynek biurowy w miastach regionalnych



Na koniec II kwartału 2021 r. współczynnik pustostanów oszacowany dla ośmiu głównych biurowych rynków regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) wynosił 13,4%, co daje łącznie 792,5 tys. mkw. powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz. To więcej niż w poprzednim kwartale o 0,8 p.p., natomiast o 3,2 p.p. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotowano w Łodzi (18,3%), zaś najniższy w Szczecinie – 7,8%. Są to dane przygotowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK), na podstawie wiedzy firm doradczych BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers, Cresa, Cushman&Wakefield, JLL, Knight Frank oraz Savills.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w połowie roku w ośmiu głównych aglomeracjach regionalnych wyniosły 5 936 tys. mkw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi po Warszawie pozostawały Kraków (1 599,2 tys. mkw.), Wrocław (1 242,6 tys. mkw.) oraz Trójmiasto (924 tys. mkw.).

Od kwietnia do czerwca 2021 r. do użytkowania oddano sześć biurowców o łącznej powierzchni 80,1 tys. mkw., natomiast w całym pierwszym półroczu na rynek dostarczono 126,5 tys. mkw. Popyt w II kwartale osiągnął 166 tys. mkw., natomiast w I połowie roku – 264,2 tys. mkw. Najwyższy udział w strukturze popytu w II kw. 2021 r. przypadł na renegocjacje – 47%. Nowe umowy stanowiły 45%, a ekspansje – 8%.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

126,5

tys. mkw.

Tyle powierzchni biurowej w miastach regionalnych zostało oddane do użytku w I połowie 2021 r.

264,2

tys. mkw.

a tyle powierzchni zostało w tym czasie wynajęte.

10.3 Rynek nieruchomości handlowych



W II kwartale 2021 r. zasoby powierzchni handlowej w Polsce powiększyły się o 123 tys. mkw., natomiast w całym I półroczu – o 200 tys. mkw. Na nową podaż składało się dziesięć obiektów o różnych formatach. Dominują jednak niewielkie parki handlowe i wolnostojące magazyny handlowe – wynika z badań firmy doradczej Cushman&Wakefield.

Znaczącym wydarzeniem na rynku jest stopniowa likwidacja sieci hipermarketów i centrów handlowych pierwszej generacji należących do sieci Tesco: zamknięcia zmniejszyły ogólną powierzchnię handlową w Polsce o 70 tys. mkw., by częściowo wrócić do zasobu jako nowe formaty – np. markety budowlane. Obecnie w trakcie budowy jest 30 nowych obiektów o łącznej powierzchni ponad 450 tys. mkw., z czego ponad połowę stanowią parki handlowe z terminem otwarcia zaplanowanym na 2021-2022 r. Prawie połowa budowanej obecnie powierzchni handlowej zostanie dostarczona na rynki mniejszych miast o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców. W dalszym ciągu będziemy więc obserwować proces uzupełniania istniejącej podaży mniejszymi centrami codziennych zakupów oraz małymi parkami handlowymi.

Na kształt polskiego rynku nieruchomości handlowych w ostatnich miesiącach wpływ ma dalszy wzrost sprzedaży detalicznej oraz spadek udziału e-commerce. Zgodnie z danymi GUS, sprzedaż detaliczna w cenach stałych w czerwcu 2021 r. była wyższa niż przed rokiem o 8,6% (wobec spadku o 1,3% w czerwcu 2020 r.). W porównaniu z majem 2021 r. miał miejsce wzrost sprzedaży detalicznej o 3,5%. Ogółem, w pierwszej połowie 2021 r. sprzedaż wzrosła o 7,8% rok do roku (wobec spadku o 5,2% w 2020 r.).

Udział e-commerce w sprzedaży detalicznej przed pandemią oscylował w Polsce w granicach 5%-6%. W wyniku kolejnych obostrzeń nakładanych na branżę i wielu tygodni całkowitego zakazu handlu drogą stacjonarną, dla wielu sklepów handel internetowy był jedynym kanałem dystrybucji. Udział e-commerce w sprzedaży detalicznej osiągał w tych okresach rekordowe wyniki 11,9% w kwietniu 2020 r. i 11,4% w listopadzie 2020 r. Wraz z luzowaniem obostrzeń konsumenci wracali do handlu stacjonarnego, o czym świadczyć może wyraźne wyhamowanie dynamiki sprzedaży online wraz z kończącymi się kolejnymi lockdownami i luzowaniem obostrzeń. W czerwcu 2021 r. odnotowano spadek wartości sprzedaży detalicznej przez Internet w cenach bieżących (o 8,2%). Udział tej sprzedaży zmniejszył się z 9,1% w maju 2021 r. do 8,1% w czerwcu 2021 r.

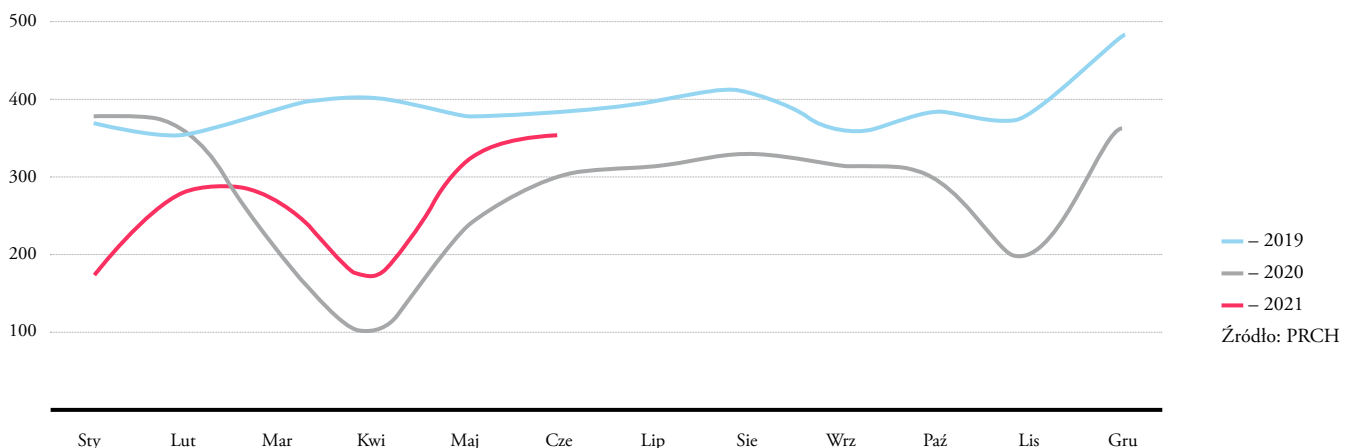
Umiarkowany optymizm rynku powierzchni handlowych w Polsce potwierdzają dane o odwiedzalności w centrach i parkach handlowych, która w maju 2021 r. była średnio o 37% wyższa niż w roku ubiegłym i o 15% niższa niż w roku 2019, przed pandemią. W czerwcu 2021 r. odwiedzalność również przewyższała poziom z roku 2020 (o 19%), a jednocześnie była niższa niż w czerwcu 2019 r. już tylko o 8%.

Dane o obrotach w centrach handlowych pokazują, że poziom sprzedaży w maju 2021 r. był wyższy o 24% niż w roku ubiegłym, a jednocześnie o 16% niższy niż w analogicznym miesiącu 2019 r. Skumulowany spadek obrotów w okresie styczeń-maj 2021 r. wyniósł średnio 23% w porównaniu do roku poprzedniego.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

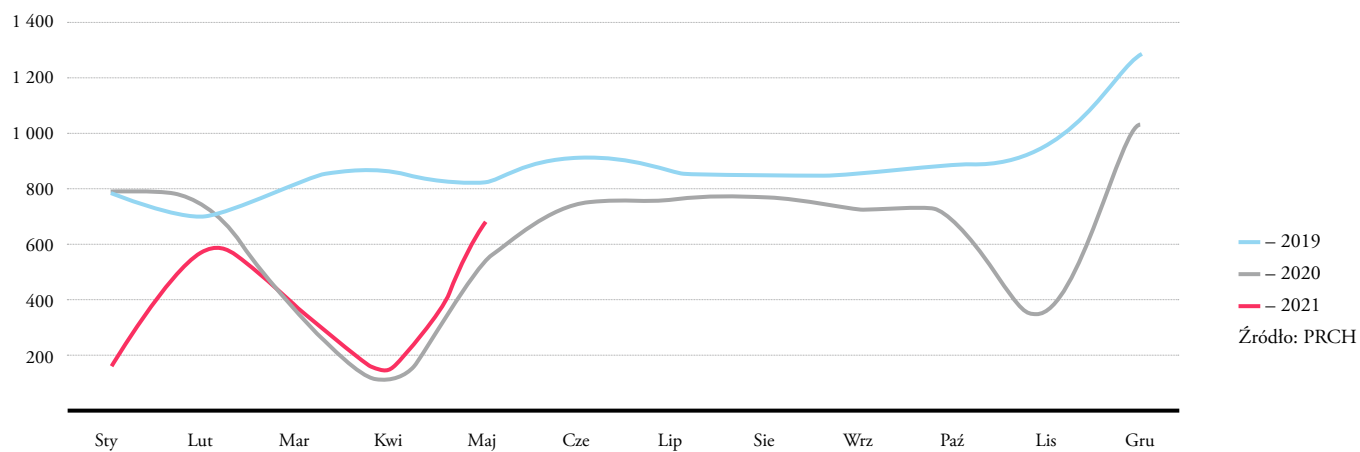
- Bardzo optymistyczna
- Optymistyczna
- Stabilna
- Pesymistyczna
- Bardzo pesymistyczna

ODWIEDZALNOŚĆ CENTRÓW HANDLOWYCH – ŚREDNIA LICZBA ODWIEDZAJĄCYCH NA CENTRUM [TYS.]



Źródło: PRCH

OBROTY W CENTRACH HANDLOWYCH [PLN / M MW.]



10.4 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Echo Investment na koniec I półrocza 2021 r. miało w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 100 tys. mkw., a kolejne 200 tys. mkw. było w fazie planowania.

Od początku 2021 r. dwa biurowce będące częścią kompleksu Browary Warszawskie znalazły nowych właścicieli. W marcu Echo Investment sprzedało budynek Biur przy Willi, który został kupiony przez KGAL Group, wiodącego niezależnego zarządzającego inwestycjami i aktywami, za około 86,7 miliona euro. W sierpniu natomiast Deka Immobilien, międzynarodowa firma inwestycyjna i zarządzająca aktywami, kupiła Biura przy Warzelni – największy biurowiec kompleksu, a także zabytkową Warzelnię. Budynki zostały sprzedane za około 152,3 mln EUR. Obie transakcje są dowodem na to, że wielofunkcyjne projekty ‘destination’ – miejsca przyciągające ludzi – są bardziej niż kiedykolwiek poszukiwane przez inwestorów.

Echo Investment rozpoczęło w I połowie roku budowę kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie. Ponad 43 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni do pracy oraz prawie 10 tys. mkw. terenów zielonych powstanie przy Alei Pokoju, jednej z głównych arte-

rii miasta. Pierwszy etap inwestycji zostanie oddany w drugiej połowie 2022 r. i będzie oferował ponad 29 tys. mkw. powierzchni biurowej.

Latem Echo Investment zakończyło prace aranżacyjne zielonego dziedzińca znajdującego się pomiędzy budynkami katowickiego kompleksu biurowego Face2Face Business Campus. Patio pomiędzy budynkami to blisko 4 tys. mkw. zieleni oraz łąk kwietnych. Wyjątkowe patio już spełnia swoją docelową funkcję, a najemcy mogą w pełni korzystać z jego atutów.

CitySpace, polski operator elastycznych biur serwisowanych należący do Echo Investment, dysponuje obecnie blisko 3 tys. biurek na 21 tys. mkw. powierzchni elastycznej w 5 miastach Polski. Na początku tego roku operator wprowadził CitySpace App, aplikację do zarządzania nowoczesną przestrzenią biurową należącą do firmy. Dzięki aplikacji mobilnej w łatwy i bezpieczny sposób można zarezerwować biura typu day office, hot desks i sale spotkań we wszystkich 11 centrach biurowych CitySpace w Polsce, znajdujących się w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach i Gdańsku. Ponadto aplikacja umożliwia m.in. płatności przelewem online czy sprawdzenie spersonalizowanych informacji o biurze.



Biurowiec Brain Park w Krakowie.

10.5 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Od zniesienia restrykcji w handlu wiosną tego roku zarządcy centrów handlowych Libero oraz Galeria Młociny skupili się na silnym marketingu oraz wzmocnieniu obu marek przy powrocie do normalnej działalności. „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. Zgodnie ze strategią, Echo Investment dążyło do jak najszybszego osiągnięcia porozumienia z najemcami i powrotu Libero i Galerii Młociny do normalnej działalności w jak najkrótszym możliwym czasie. W wyniku pandemii skład najemców w obu centrach handlowych zmienił się nieznacznie o pojedyncze punkty usługowe, których właściciele ogłosili bankructwo. Obiekty są nadal wynajęte w 97-98% i przyciągają nowe marki handlowe. Co więcej, w obydwu obiektach podpisana została zdecydowana większość porozumień z najemcami o podziale kosztów przestojów oraz płatnościach czynszu.

Zarówno Libero w Katowicach, jak i Galeria Młociny w Warszawie, wracają do normalnego funkcjonowa-

nia z bardzo dobrymi rezultatami. Odwiedzalność Libero w drugim kwartale 2021 r. jest – w zależności od tygodnia – od 4% do 15% lepsza niż w analogicznym okresie 2019 r. Jeszcze lepsze wyniki pokazują obroty najemców, które są 30%-43% lepsze.

Dla Echo Investment nieruchomości handlowe stanowią również element wzmacniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „destination”, jak Browary Warszawskie czy Fuzja w Łodzi. Dla tych projektów najważniejszymi wydarzeniami w I połowie roku było otwarcie Ogródów Anny – ogólnodostępnego placu miejskiego w łódzkiej Fuzji, oraz otwieranie kolejnych restauracji i usług w Browarach Warszawskich.

Ogrody Anny to pierwsza ogólnodostępna przestrzeń otwarta w Fuzji na rewitalizowanym terenie po dawnych zakładach włókienniczych Karola Scheiblera, która przyciąga tu mieszkańców Łodzi oraz najemców. W wakacje Echo Investment podpisało umowę najmu z cukiernią Deseo Patisserie & Chocolaterie, która wybrała Fuzję na pierwszą lokalizację swojego konceptu poza Warszawą.



Odwiedzalność katowickiego centrum handlowego Libero oraz obroty jego najemców po okresach restrykcji odbudowują się dzięki wzmocnionemu marketingowi.



Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa

11

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – STRUKTURA SEGMENTOWA NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	70 952	68 143	-	2 809
Rzeczowe aktywa trwałe	41 697	14 858	-	26 839
Nieruchomości inwestycyjne	857 059	-	-	857 059
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	986 652	1 152	-	985 500
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	307 606	-	63 745	243 861
Długoterminowe aktywa finansowe	287 430	33 413	145 763	108 254
Pozostałe aktywa	2 031	2 031	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	75 012	43 871	38	31 105
	2 628 439	163 468	209 546	2 255 427
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 755 413	1 718 575	214	36 623
Należności z tytułu podatku dochodowego	12 196	5 534	-	6 661
Należności z tytułu pozostałych podatków	84 673	23 866	50	60 757
Należności handlowe i pozostałe	138 930	15 769	2 024	121 137
Krótkoterminowe aktywa finansowe	52 550	-	-	52 550
Pochodne instrumenty finansowe	3 802	-	-	3 802
Inne aktywa finansowe *	137 366	73 654	-	63 711
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	629 382	292 298	140	336 944
	2 814 311	2 129 696	2 427	682 186
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1 606 929	-	-	1 606 929
Aktywa razem	7 049 679	2 293 164	211 973	4 544 541
Kapitał własny i zobowiązania	1 803 975	555 321	140 712	1 107 943
Kapitał własny	1 803 975	555 321	140 712	1 107 943
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 583 013	319 289	45 039	1 218 684
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	51 923	51 317	-	606
Rezerwy długoterminowe	44 485	6 008	-	38 477
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	213 509	46 535	-	166 973
Zobowiązania z tytułu leasingu	103 988	26 748	-	77 241
Zobowiązania pozostałe	94 059	43 473	-	50 585
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	34 866	34 866	-	-
	2 125 843	528 236	45 039	1 552 567

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – STRUKTURA SEGMENTOWA NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	951 430	250 714	25 412	675 304
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	768 207	-	-	768 207
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	739	-	-	739
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 769	1 880	-	1 889
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	29 647	11 158	1	18 488
Zobowiązania handlowe	154 806	79 383	488	74 937
Zobowiązania z tytułu dywidendy	113 468	10 295	-	103 173
Zobowiązania z tytułu leasingu	44 519	24 642	-	19 877
Rezerwy krótkoterminowe	58 167	20 226	318	37 623
Zobowiązania pozostałe	207 335	133 810	3	73 522
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	705 619	677 499		28 119
	3 037 706	1 209 607	26 222	1 801 876
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	82 155	-	-	82 155
Kapitał własny i zobowiązania razem	7 049 679	2 293 164	211 973	4 544 541

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – STRUKTURA SEGMENTOWA NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	420 896	284 321	13 164	123 411
Koszt własny sprzedaży	(313 976)	(244 645)	(12 243)	(57 089)
Zysk brutto ze sprzedaży	106 920	39 676	921	66 322
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2 356	-	-	2 356
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(18 400)	(10 913)	(218)	(7 269)
Koszty sprzedaży	(20 082)	(17 298)	(104)	(2 680)
Koszty ogólnego zarządu	(54 587)	(21 933)	(2 350)	(30 305)
Pozostałe przychody operacyjne	55 047	50 904		4 144
Pozostałe koszty operacyjne	(10 264)	(2 069)	()	(8 196)
Zysk operacyjny	60 990	38 368	(1 751)	24 372
Przychody finansowe	12 791	2 080	3 677	7 034
Koszty finansowe	(57 366)	(6 677)	(689)	(50 000)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	5 561	(606)	-	6 167
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	33 597	470	-	33 127
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	1 117	-	9 758	(8 641)
Zysk brutto	56 689	33 634	10 995	12 059
Podatek dochodowy	(9 739)	(5 778)	(1 889)	(2 072)
Zysk netto, w tym:	46 950	27 856	9 106	9 988

**PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY, KOSZTÓW WŁASNYCH
SPRZEDAŻY I ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA
OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]**

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Mieszkania	284 321	(244 644)	39 677
Resi4Rent	13 164	(12 243)	921
Nieruchomości komercyjne	123 411	(57 089)	66 322
Razem	420 896	(313 976)	106 920

SEGMENT MIESZKANIOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	283 250	(243 336)	39 914
Wynajem	412	(251)	161
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	659	(207)	452
Koszty projektów ukończonych w latach ubiegłych	-	(850)	(850)
Razem	284 321	(244 644)	39 677

SEGMENT RESI4RENT [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	13 164	(12 243)	921
Razem	13 164	(12 243)	921

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	45 110	(9 642)	35 468
Wynajem	69 614	(39 475)	30 139
Usługi	8 469	(7 543)	926
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	218	(429)	(211)
Razem	123 411	(57 089)	66 322

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 GRUPY ECHO INVESTMENT 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
KRAKÓW								
Osiedle Krk I ul. Zapolskiej	9 800	218	84%	97,9	66,4	77%	I kw. 2020	III kw. 2021
Osiedle Krk II ul. Zapolskiej	9 900	218	83%	98,2	66,7	56%	III kw. 2020	III kw. 2022
Osiedle ZAM I ul. Rydlówka	6 300	115	79%	64,4	44,8	43%	I kw. 2021	II kw. 2022
Bonarka Living I ul. Puskarska	8 000	143	85%	68,8	48,4	65%	III kw. 2020	IV kw. 2021
ŁÓDŹ								
Fuzja II ul. Tymienieckiego	12 400	240	42%	93,4	69,2	34%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Fuzja III ul. Tymienieckiego	9 100	160	0%	69,1	51,0	12%	II kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle Jarzębinowe VIII ul. Okopowa	6 100	101	100%	40,7	29,7	58%	II kw. 2020	IV kw. 2021
POZNAŃ								
Nasze Jeżyce I ul. Szczepanowskiego	7 500	142	99%	57,9	46,2	96%	III kw. 2019	II kw. 2021
Nasze Jeżyce II ul. Szczepanowskiego	8 200	162	94%	64,4	50,3	82%	III kw. 2019	III kw. 2021
Osiedle Enter I a ul. Naramowice	6 400	118	93%	41,9	30,6	91%	I kw. 2020	IV kw. 2021
Osiedle Enter I b ul. Naramowice	6 000	104	88%	38,2	28,3	64%	IV kw. 2020	IV kw. 2021
Osiedle Enter II ul. Naramowice	9 400	157	67%	60,7	43,2	17%	II kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle Enter III ul. Naramowice	9 600	166	46%	62,6	45,2	17%	II kw. 2021	IV kw. 2022
WARSZAWA								
Stacja Wola I ul. Ordona	20 000	387	100%	206,6	143,7	79%	IV kw. 2019	III kw. 2021
Stacja Wola II ul. Ordona	13 700	249	86%	143,9	97,0	56%	III kw. 2020	II kw. 2022
Razem	142 400	2 680		1 208,7	860,6			

PROJEKTY MIESZKANIOWE GRUPY ARCHICOM 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
WROCLAW								
Olimpia Port M28, M29 ul. Vespucciego	6 000	108	77%	49,3	25,5	100%	III kw. 2019	II kw. 2021
Olimpia Port M21, M22, M23 ul. Vespucciego	7 400	116	68%	72,6	45,6	84%	IV kw. 2019	IV kw. 2021
Olimpia Port M34, M35 ul. Vespucciego	2 800	56	18%	25,7	16,6	49%	IV kw. 2020	I kw. 2022
Olimpia Port M36, M38 ul. Vespucciego	4 900	88	24%	46,1	28,6	29%	I kw. 2021	III kw. 2022
Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2 ul. Lubomierska	4 600	88	67%	32,5	19,6	75%	I kw. 2020	IV kw. 2021
Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23 ul. Lubomierska	6 000	107	93%	39,8	29,1	100%	III kw. 2019	II kw. 2021
Planty Raclawickie R5, R6, R7 ul. Wichrowa	9 900	170	40%	90,2	54,9	48%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Planty Raclawickie R1, R2, R3, R4 ul. Wichrowa	13 400	248	84%	120,1	76,3	100%	IV kw. 2019	III kw. 2021
Sady nad Zieloną ul. Blizanowicka	4 200	80	60%	34,0	25,0	53%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Browary Wrocławskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	14 000	246	0%	176,6	92,0	28%	I kw. 2021	II kw. 2023
Browary Wrocławskie BL1, BL2 ul. Jedności Narodowej	8 200	119	67%	87,1	62,5	79%	II kw. 2019	IV kw. 2021
Awipolis L3, L4 ul. Chachaja	9 400	178	48%	77,2	54,2	48%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Cztery Pory Roku J15 ul. Komedy	5 100	99	67%	39,4	25,7	100%	III kw. 2019	III kw. 2021
Razem	95 900	1 703		890,6	555,6			

PROJEKTY MIESZKANIOWE GRUPY ECHO INVESTMENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Bonarka Living II C ul. Puszkarska	9 900	179	86,4	60,6	19%	IV kw. 2021	I kw. 2023
Bonarka Living II D ul. Puszkarska	8 400	151	74,0	50,5	19%	I kw. 2022	II kw. 2023
Osiedle ZAM II ul. Rydlówka	5 400	98	61,5	44,3	25%	I kw. 2022	II kw. 2023
ŁÓDŹ							
Boho Wodna 17 ul. Wodna	12 800	235	88,5	63,9	12%	III kw. 2021	III kw. 2023
Zenit I ul. Widzewska	9 000	168	56,0	41,3	9%	III kw. 2021	I kw. 2023
Zenit II ul. Widzewska	8 800	166	56,1	40,7	6%	II kw. 2022	IV kw. 2023
Zenit III ul. Widzewska	8 400	156	55,0	38,7	6%	I kw. 2023	III kw. 2024
Zenit IV ul. Widzewska	9 000	168	59,8	41,6	6%	IV kw. 2023	II kw. 2025
Zenit V ul. Widzewska	9 000	168	61,3	41,2	6%	III kw. 2024	I kw. 2026
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	166	61,9	40,1	6%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit VII ul. Widzewska	5 300	111	35,6	26,6	9%	II kw. 2022	IV kw. 2023
Zenit VIII ul. Widzewska	9 200	135	63,5	46,2	3%	I kw. 2023	III kw. 2024
Zenit IX ul. Widzewska	6 000	190	42,5	30,1	6%	III kw. 2023	II kw. 2025
POZNAŃ							
Apartamenty Esencja II ul. Grabary	6 500	130	63,3	48,9	19%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Wieża Jeżyce I ul. Janickiego	11 600	402	95,9	71,4	15%	III kw. 2021	III kw. 2023
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 400	259	120,4	86,8	14%	II kw. 2022	I kw. 2024
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	242	116,7	81,5	18%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 900	183	101,4	70,2	13%	I kw. 2024	III kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	13 600	352	118,5	82,7	13%	II kw. 2025	I kw. 2027
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 600	245	118,7	81,5	12%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Opieńskiego I ul. Opieńskiego	12 600	205	90,0	70,3	9%	I kw. 2023	III kw. 2024
Opieńskiego II ul. Opieńskiego	8 900	183	63,8	49,5	9%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Opieńskiego III ul. Opieńskiego	8 100	167	58,5	44,9	9%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Opieńskiego IV ul. Opieńskiego	7 800	149	58,4	43,5	9%	III kw. 2025	II kw. 2027
Opieńskiego V ul. Opieńskiego	5 700	106	43,5	31,7	10%	II kw. 2026	I kw. 2028
Opieńskiego VI ul. Opieńskiego	11 100	215	87,3	62,1	9%	II kw. 2027	I kw. 2029

PROJEKTY MIESZKANIOWE GRUPY ECHO INVESTMENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA							
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	266	154,7	103,9	27%	II kw. 2022	II kw. 2024
Rytm (Kabaty) al. KEN	17 300	288	236,6	160,5	27%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Razem	280 000	5 483	2 329,6	1 655,1			

PROJEKTY MIESZKANIOWE GRUPY ARCHICOM W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW							
Olimpia Port M24, M25, M26 ul. Vespucciego	10 700	182	117,8	66,6	9%	III kw. 2021	I kw. 2023
Olimpia Port M37, M38 ul. Vespucciego	7 800	156	82,7	47,2	18%	IV kw. 2021	I kw. 2023
Browary Wrocławskie BP5-6 ul. Jedności Narodowej	9 300	178	101,0	58,8	7%	III kw. 2021	II kw. 2023
Planty Raławickie R8 ul. Wichrowa	5 500	98	51,6	35,3	19%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Planty Raławickie R9, R10 ul. Wichrowa	15 000	280	143,5	99,3	18%	III kw. 2022	II kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczańska KM4 ul. Mieszczańska	8 700	185	103,7	75,3	26%	III kw. 2021	III kw. 2023
Nowa Kępa Mieszczańska KM5 ul. Mieszczańska	2 700	24	20,4	19,3	25%	I kw. 2022	III kw. 2023
Nowa Kępa Mieszczańska KM6 ul. Mieszczańska	7 200	163	86,9	65,6	27%	III kw. 2021	III kw. 2023
Gwarna ul. Gwarna	3 100	83	42,2	31,9	37%	II kw. 2022	IV kw. 2023
Czarnieckiego ul. Czarnieckiego	6 200	158	68,7	50,4	14%	III kw. 2021	III kw. 2023
Iwiny - Schuberta Iwiny, ul. Schuberta	4 000	60	26,8	21,0	13%	II kw. 2022	III kw. 2023
Awipolis etap 3 ul. Chachaja	6 600	122	52,8	39,6	13%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Awipolis etap 4a ul. Chachaja	10 000	186	80,9	62,6	12%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4b ul. Chachaja	3 100	58	25,1	19,4	12%	III kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 ul. Blizanowicka	11 300	220	91,6	74,3	17%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	111 200	2 153	1 095,7	766,6			

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% wyna-

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

GOTOWE PROJEKTY PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
R4R Wrocław Rychtalska Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	302	8,4	76,8	III kw. 2019
R4R Łódź Wodna Łódź, ul. Wodna	7 800	219	4,9	52,4	IV kw. 2019
R4R Wrocław Kępa Mieszczańska Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	269	6,8	76,3	II kw. 2020
R4R Warszawa Browary Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	450	16,6	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Woronicza Warszawa, ul. Suwak	7 900	227	6,2	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13 000	372	11,1	112,1	I kw. 2021
R4R Gdańsk Kołobrzeska Gdańsk, ul. Kołobrzeska	10 000	302	8,8	88,7	II kw. 2021
Razem	78 400	2 141	62,8	654,6	

PROJEKTY PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W BUDOWIE

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
R4R Poznań Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 000	160	3,8	45,3	III kw. 2019	III kw. 2021
R4R Warszawa Żwirki Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	4,9	52,3	III kw. 2020	III kw. 2022
R4R Kraków Puskarska Kraków, ul. Puskarska	5 000	149	3,5	38,5	III kw. 2020	II kw. 2022
R4R Warszawa 1 Warszawa	11 600	344	10,7	118	II kw. 2021	III kw. 2022
R4R Kraków 3 Maja Kraków, ul. 3 Maja	12 100	387	9,7	105,3	II kw. 2021	III kw. 2022
R4R Warszawa Wilanowska Warszawa, ul. Wilanowska	12 400	375	11,5	127,4	II kw. 2021	I kw. 2023
Razem	51 300	1 576	44,1	486,8		

PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI 4 RENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
R4R Kraków Jana Pawła Kraków, ul. Jana Pawła II	8 900	296	7,0	74,0	III kw. 2021	III kw. 2023
R4R Wrocław Jaworska Wrocław, ul. Jaworska	13 700	391	10,7	109,9	III kw. 2021	III kw. 2023
R4R Warszawa 2 Warszawa	8 600	304	8,1	86,5	I kw. 2022	I kw. 2024
R4R Gdańsk* Gdańsk	10 300	295	8,6	102,2	IV kw. 2021	I kw. 2024
R4R Łódź Łódź	10 000	291	7,1	78	IV kw. 2021	IV kw. 2023
R4R Wrocław* Wrocław	10 000	291	7,9	86,2	IV kw. 2022	III kw. 2024
Razem	61 500	1 868	49,4	536,8		

* projekty w trakcie sprzedaży z Echo Investment do Resi4Rent.

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	94%	3,4	160,7	98%	32,8	II kw. 2019	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena	17 100	53%	3,1	149,7	84%	7,3	IV kw. 2020	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna	20 700	90%	3,7	154,8	96%	55,1	I kw. 2020	
Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna	26 400	93%	4,7	204,8	98%	63,3	IV kw. 2020	
West 4 Business Hub I Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	15 600	70%	2,7	115,6	85%	30,3	III kw. 2020	
Biura przy Warzelni (Browary GH) Warszawa, ul. Grzybowska	29 300	93%	7,4	331,9	88%	291,7	III kw. 2020	Budynek sprzedany w 3. kwartale 2021 r.
City Forum – City 2 Wrocław, ul. Traugutta 55	12 700	64%	2,4	98,5	86%	33,6*	II kw. 2020	projekt należący do Archicomu
Razem	140 700		27,3	1 216,0		514,1		

*wycena narastająco, bez wydzielenia zysku rozpoznanego w konsolidacji z grupą Echo Investment

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
React I Łódź, al. Piłsudskiego	15 100	30%	2,5	110,1	56%	11,8	II kw. 2019	IV kw. 2021	
Fuzja C i D Łódź, ul. Tymienieckiego	19 900	85%	3,5	151,3	36%	19,8	III kw. 2020	I kw. 2022	
Midpoint 71 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 200	59%	6,7	301,2	48%	87,1	IV kw. 2019	IV kw. 2021	
Brain Park I Kraków, al. Pokoju	29 400		5,4	261,0	25%	19,5	I kw. 2021	IV kw. 2022	
Fuzja J Łódź, ul. Tymienieckiego	1 800		0,3	16,6	12%		III kw. 2021	III kw. 2022	
Razem	102 400		18,4	840,2		138,2			

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	26 300	4,5	203,7	7%	III kw. 2022	II kw. 2024
Brain Park II Kraków, ul. Fabryczna / al. Pokoju	12 800	2,4	118,5	20%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	34 900	6,4	340,4	25%	II kw. 2022	II kw. 2024
React II Łódź, al. Piłsudskiego	25 900	4,4	194,0	8%	III kw. 2022	I kw. 2024
Fuzja I Łódź, ul. Tymienieckiego	8 259	1,4	68,6	8%	III kw. 2021	I kw. 2023
Swobodna Wrocław, ul. Swobodna	44 500	8,2	380,4	12%	III kw. 2022	IV kw. 2024
West 4 Business Hub II Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23 300	4,0	169,9	14%	IV kw. 2021	II kw. 2023
West 4 Business Hub III Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33 900	5,8	242,5	12%	II kw. 2022	II kw. 2024
Razem	209 859	37,2	1 718,0			

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	98%	9,3	390,4	100%	184,9	IV kw. 2018	umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 300	97%	20,7	1 304,7	99%	7,1	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%
Razem	129 200		30,0	1 695,1		192,0		

12.5 Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

PROJEKTY ECHO INVESTMENT NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	Potencjał GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Towarowa	64 900	230 000	działka pod mieszkania, usługi, biura. Projekt należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do EPP
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	70 000	działka pod biura i usługi
Warszawa, al. KEN	29 700	32 000	działka pod funkcję handlową, usługową i rozrywkową
Łódź, ul. Tymienieckiego	25 400	32 300	działka pod biura, usługi, mieszkania
Razem	176 000	364 300	

PROJEKTY GRUPY ARCHICOM NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	Potencjał GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Iwiny, Radomierzycka	65 700	29 300	działka pod mieszkania
Wrocław, Karkonoska	24 500	25 200	działka pod mieszkania
Wrocław, Góralska	9 500	18 000	działka pod mieszkania
Wrocław, Otyńska	4 500	7 500	działka pod mieszkania
Wrocław, Rychtalska	5 100	4 800	działka pod mieszkania
Razem	109 300	84 800	

GRUNTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Poznań, ul. Hetmańska	65 300	
Łódź, ul. Widzewska	19 750	
Warszawa, ul. Antoniewska	14 100	działka sprzedana w 3 kw. 2021 r.
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	działka pod funkcję edukacyjną
Radom, Beliny	6 300	działka sprzedana w 3 kw. 2021 r.
Gdańsk, ul. Nowomiejska	8 600	przedwstępna umowa sprzedaży
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	6 400	przedwstępna umowa sprzedaży
Łódź, ul. Kilińskiego	3 700	działka sprzedana w 3 kw. 2021 r.
Razem	216 950	

GRUNTY INWESTYCYJNE GRUPY ARCHICOM

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Wrocław, ul. Murowana	3 100	
Kraków, ul. Dąbrowskiego	3 300	
Kraków, ul. Duża Góra	3 900	
Jagodno	3 500	
Razem	13 800	

Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2021 r. - zakupy nieruchomości

13

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2021 R.

Kupujący	Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości
Grupa Echo Investment	1 kw. 2021	Poznań, ul. Janickiego	własność	32,8 tys. mkw.	78,5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej
Grupa Archicom	1 kw. 2021	Wrocław ul. Gwarna	własność	2,2 tys. mkw.	Ok. 3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej
Grupa Archicom	2 kw. 2021	Iwiny, ul. Sarnia	własność	2,8 tys. mkw.	Działka zwiększa potencjał mieszkaniowy nieruchomości zakupionej w 2020 r. o ok. 1,3 tys. mkw.

Grupa ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować ponad 90 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej.

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.

925_{pln}

Średnia cena gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach zakupionych w 2021 r.

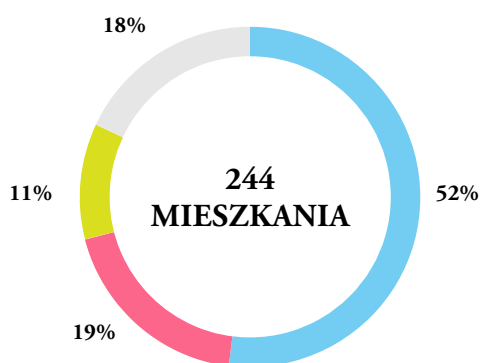
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2021 r.

Przekazanie klientom 244 mieszkań i lokali użytkowych z projektów Grupy Echo Investment.

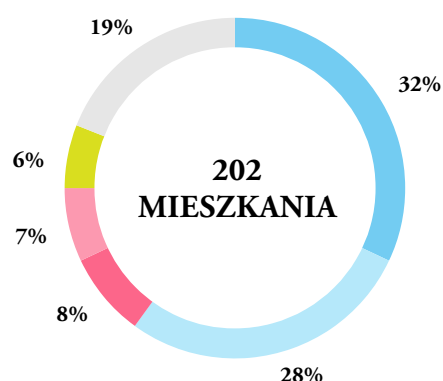
Przekazania klientom 202 mieszkań i lokali użytkowych z projektów Grupy Archicom po 22 kwietnia, kiedy Echo Investment objęło kontrolę nad Archicomem.

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

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



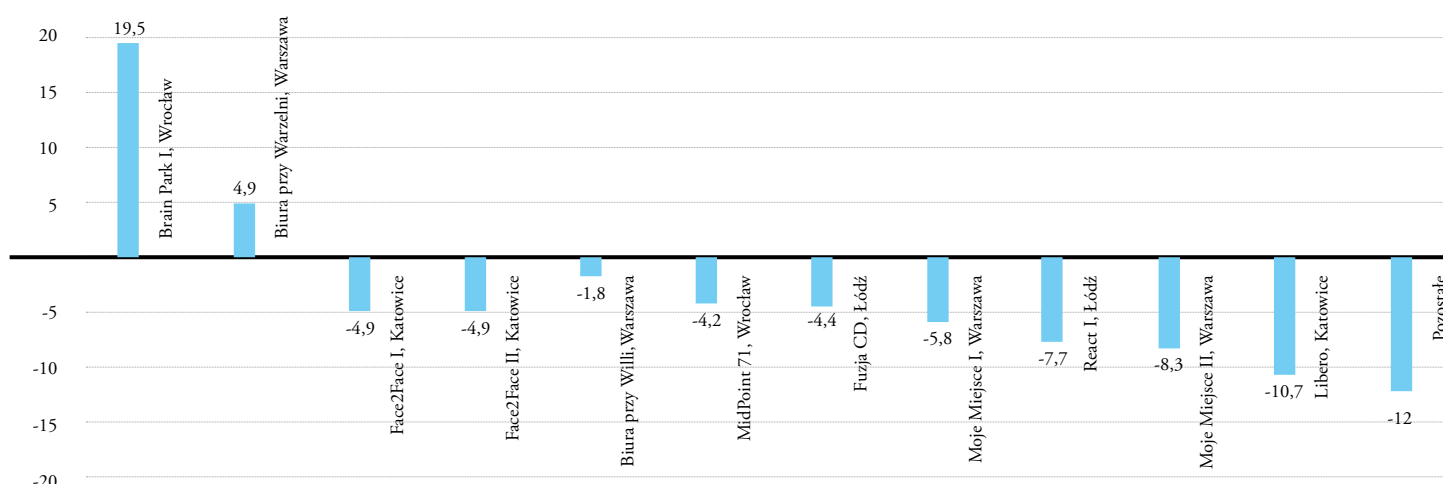
- – Poznań, Nasze Jeżyce I
- – Wrocław, Stacja 3.0
- – Łódź, Fuzja I
- – Pozostałe



- – Browary Wrocławskie BP3, BP4
- – Olimpia Port M30, M31, M32, M33
- – Browary Wrocławskie BA1, BL3
- – Akacjowy Zakątek B1, B2, B3, B4
- – Jagodno J15, J16, J17, J18
- – Pozostałe

Strata z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 40,3 mln zł.

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



Zysk na okazijnym nabyciu akcji Archicom S.A. w związku z jednorazową początkową wyceną aktywów grupy Archicom S.A., zawierający wycenę znaku towarowego „Archicom”.

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

Sprzedaż działki w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury do platformy 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.

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

15

Wydanie kupującym mieszkań Echo Investment, głównie w projektach:

- Bonarka Living I oraz osiedle KRK I w Krakowie;
- Fuzja I oraz Osiedle Jarzębinowe VIII w Łodzi;
- Nasze Jeżyce I, Enter IA oraz Enter IB w Poznaniu;
- Stacja Wola I w Warszawie;
- Stacja 3.0 we Wrocławiu.

Wydanie kupującym mieszkań Archicomu, głównie w projektach we Wrocławiu:

- Olimpia Port;
- Jagodno - etapy J15-J18;
- Słoneczne Stabłowice Z21-Z23;
- Plany Raclawickie R1-R4;
- Avicenny - L1L2;
- Browary Wrocławskie BP3-BP4.

Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Moje Miejsce I oraz II w Warszawie;
- Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) w Warszawie;
- Face2Face I oraz II w Katowicach.

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

- React I w Łodzi;
- Brain Park I w Krakowie;
- MidPoint 71 we Wrocławiu;
- Fuzja CD oraz Fuzja J w Łodzi.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach;
 - West 4 Business Hub I we Wrocławiu;
 - City Forum - City2 (projekt Archicomu) we Wrocławiu.
-

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

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

Sprzedaż do Resi4Rent terenów inwestycyjnych w Łodzi i Wrocławiu.

Rozliczenie wycen aktywów Archicom S.A. zastosowanych jednorazowo na potrzeby alokacji ceny zakupu akcji (PPA).

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.

16.1 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 z zysku za 2020 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment z 28 czerwca 2021 r. przyjęło uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego zysku.

Zysk netto osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym 2020 w wysokości 57 824 852,68 zł, powiększony o kwotę 45 347 792,82 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego - co stanowi łącznie 103 172 645,50 zł - został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,25 zł. Data ustalenia prawa do dywidendy została określona na dzień 26 lipca 2021 r., a termin wypłaty - na 5 sierpnia 2021 r. Uchwała została w pełni wykonana.

0,25_{pln}

Wysokość wypłacanej dywidendy zaliczkowej na jedną akcję z zysku za 2020 r.

17.1 Obligacje

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 30 CZERWCA 2021 R.

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	139 950	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	46 600	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	150 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1P/2020	PLO017000020	PKO TFI Parasolowy i Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	100 000	05.08.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
Razem			728 060		

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH WYEMITOWANE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM S.A. [TYS. PLN]

M5/2020	PLO221800025	mBank S.A.	90 000	7.04.2022	WIBOR 3M + marża 2,45%
M3/2018	PLARHCM00065	mBank S.A.	50 000	13.07.2022	WIBOR 3M + marża 2,9%
A2/20	PLO221800066	SGB Bank S.A.	5 355	65% - 8.12.2021 35% - 8.03.2022	WIBOR 6M + marża
A3/20	PLO221800082	SGB Bank S.A.	7 516	65% - 8.12.2021 35% - 8.03.2022	WIBOR 6M + marża
A1/20	PLO221800058	SGB Bank S.A.	4 832	65% - 10.03.2022 35% - 10.06.2022	WIBOR 6M + marża
A4/20	PLO221800074	SGB Bank S.A.	8 849	65% - 10.03.2022 35% - 10.06.2022	WIBOR 6M + marża
M4/2019	PLARHCM00073	mBank S.A.	60 000	14.06.2023	WIBOR 3M + marża 3,3%
Razem			226 552		

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021*	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%
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%
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%
Razem			433 832		

* Emisja wykupiona zgodnie z terminem wykupu.

**OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
DLA SPRZEDAJĄCYCH AKCJE ARCHICOM S.A. [TYS. PLN]**

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1P/2021	PLO017000053	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Razem			188 000		

Zarząd Spółki 21 kwietnia 2021 r. podjął uchwałę o emisji obligacji niezabezpieczonych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 188 mln zł, oprocentowanych według rocznej stopy oprocentowania w wysokości 5%. Obligacje zostały zaproponowane do nabycia założycielom firmy Archicom S.A. – Dorocie Jarodzkiej-Śródce, Kazimierzowi Śródce oraz Rafałowi Jarodzkiemu jako część zapłaty za pośredni zakup pakietu akcji Archicom S.A., stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do około 65,99% ogółu głosów. Zakup akcji spółki Archicom został przeprowadzony poprzez zakup 100% udziałów w spółce DKR Investment Sp. z o.o. oraz 100% akcji w spółce DKR Invest

S.A. Obligacje zostały wyemitowane i objęte przez inwestorów 22 kwietnia 2021 r. Cena obligacji była równa ich wartości nominalnej. Emisja nie podlegała wymogowi sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Dzień wykupu Obligacji został wyznaczony na 22 października 2024 r. Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu zorganizowanym przez ASO Catalyst i prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zgodnie z warunkami emisji odpowiadającymi dotychczasowym emisjom obligacji emitowanym przez Spółkę.

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. W EUR [TYS. EUR]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
2P/2020*	PLO017000038	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	12 800	31.10.2021	stała stopa oprocentowania 6%
Razem			52 800		

* Emisja poza programem emisji obligacji w EUR z 3 września 2020 r.

**OBLIGACJE WYKUPIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
W 2021 R. [TYS. PLN]**

Seria	Data	Wartość nominalna
obligacje dla inwestorów instytucjonalnych – seria 1/2017	17.03.2021 oraz 31.03.2021	155 000
Obligacje dla inwestorów indywidualnych – seria E	06.07.2021	100 000
Razem		255 000

**OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
W 2021 R. [TYS. PLN]**

Seria	Data	Wartość nominalna
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych – seria 1/2021	17.03.2021	195 000
Emisja prywatna – seria 1P/2021	22.04.2021	188 000
Razem		383 000

17.2 Kredyty inwestycyjne

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2021 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	66 215 EUR	Marża + EURIBOR 3M	22.11.2024
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. / PKO BP S.A. / Bank Gospodarstwa Krajowego	56 100 EUR	55 052 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	44 598 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2023
Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie K oraz GH), Warszawa	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Pekao S.A.	54 810 EUR	42 644 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2027
			10 000 PLN	1 450 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	20 630 EUR	Marża + EURIBOR 3M	25.06.2023
Face 2 Face I i II, Katowice	Face2Face – Stranraer Sp. z o.o. SKA	Bank Pekao S.A.	64 997 EUR	56 946 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2023
			18 000 PLN	241 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2021
Midpoint 71, Wrocław	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	54 400 EUR	10 623 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2026
			7 000 PLN	1 618 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2022
Fuzja CD i J, Łódź	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	33 600 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.01.2026
			10 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.01.2024
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	50 000 EUR	43 450 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2021
Resi4Rent* – I transza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o./ R4R Wrocław Rychtalska 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.	80 630 PLN	77 861 PLN	Marża + WIBOR 1M oraz 3M	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**	47 716 PLN	Marża + WIBOR 1M	27.06.2027
Resi4Rent* – III transza projektów	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o./ Pimech Invest Sp. z o.o./ M2 Hotel Sp. z o.o./ R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o./ R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz BNP Paribas Polska S.A.	74 402 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	21.12.2028
Razem			452 383 EUR	340 158 EUR		
			259 522 PLN	128 882 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 69 mln EUR.

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ARCHICOM NA 30 CZERWCA 2021 R.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Browary Wrocławskie BL1, BL2 ***	Altona Investments Sp. z o.o.	BOŚ Bank S.A.	22 517 PLN	13 304 PLN	marża + WIBOR 3M	1.12.2022
			1 500 PLN	0 PLN	marża + WIBOR 3M	30.06.2022
City Forum – City 2*	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	17 146 EUR	4 467 EUR	marża + EUROLIBOR 1M	31.12.2031**
			4 000 PLN	0 PLN	marża + WIBOR 1M	
Razem			17 146 EUR	4 467 EUR		
			28 017 PLN	13 304 PLN		

* Po spełnieniu określonych warunków kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny o wartości 17,6 mln EUR.

** Zgodnie z zawartym aneksem oraz prognozami spółki.

*** Po dniu bilansowym kredyt został spłacony.

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 2021 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota zaciągniętego zobowiązania na 30.06.2021	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A. *	75 000	63 417	Wibor 1M + marża	29.10.2021
Alior Bank S.A.	45 000	45 000	Wibor 3M + marża	12.05.2022
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	70 221	Wibor 1M + marża	30.11.2022
Razem	220 000	178 638		

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2021 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,7 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 2021 r. cały limit na gwarancje jest wykorzystany.

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 GRUPY ARCHICOM NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

Bank	Podmiot zaciągający kredyt	Kwota wg umowy	Kwota zaciągniętego zobowiązania na 30.06.2021	Oprocentowanie	Termin spłaty
mBank S.A.	Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp.K.	15 000	-	WIBOR 1M + marża	22.09.2022

Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Wartość kredytu odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

18.1 Poręczenia

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	11 302	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o. / Echo – Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius-Projekt Echo – 113 Sp.z o.o. Sp.k.	Warburg – HiH Invest Real Estate GmbH	31 876	21.01.2022	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o. / Echo – Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp.K.	Warburg – HiH Invest Real Estate GmbH	152 000	31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	22 604	31.01.2024	Poręczenie spłaty kredytu w związku z realizacją wypłat kredytu budowlanego do limitu 5 mln EUR bez zakończenia procesu przenoszenia części nieruchomości do Spółki.
Razem			217 782		

**PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM NA 30 CZERWCA 2021 R.
[TYS. PLN]**

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. zo.o.	Bank Pekao S.A.	6 884	do 30.03.2035 r., z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna – wsparcia projektu na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. zo.o.	Bank Pekao S.A.	12 771	do 30.03.2035 r., z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,3	Poręczenie na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A.	Altona Investment Sp. zo.o.	BOŚ Bank S.A.	5 000	bezterminowo	Poręczenie na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Browary Wrocławskie bud. BL1,BL2.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. zo.o.	Bank Pekao S.A.	4 207	do 30.03.2035 r., z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,3	Gwarancja korporacyjna pokrycia czynszu (masterlease) na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. zo.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1 729	do 28.04.2023 r.	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	5 804	do 9.09.2022 r.	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B.
Archicom S.A.	Archicom Sp. zo.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6 568	do 9.07.2022 r.	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B.
Archicom S.A.	art.Locum S.A.		16 875	do 1.08.2021 r.	Poręczenie roszczeń z tytułu obligacji serii B transza III
Archicom S.A.	art.Locum S.A.	PKO BP S.A.	27 250	2.07.2021 r.*	Poręczenie 50% kwoty kredytu inwestorskiego w PKO BP na finansowanie budowy projektu Poznań MarceLin IIB.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. zo.o.	Bank Millenium S.A.	4 337	90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu	Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu zawartej 5 marca 2021 r., z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu wynikającego z umowy.
Razem			91 425		

*poręczenie wygasło

18.2 Gwarancje

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 104 Sp. z o.o.	Skua Sp. z o.o.	27 125	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.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	Wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o)	41 250	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.	ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	Wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	43 030	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.	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	Wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18 407	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.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.K.	A4 Business Park Sp. z o.o.	24 865	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.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	39 330	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.	Gwarancja bezpośrednia Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp.K.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	80 815	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.	Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA (poprzednio: Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.)	A 19 Sp. z o.o.	27 125	04.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Wystawiona w EUR.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2021 R.
[TYS. PLN]**

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp.K.	Wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17 260	31.08.2023	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.	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	103 628	31.03.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	36 000	30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	20.05.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l.	99 187	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l.	49 729	03.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Pekao S.A.	72 236	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.	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Millennium S.A.	8 045	do daty potwierdzenia przez project managera zakończenia realizacji wykończeń	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Pekao S.A.	70 000	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.	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Development 6 Sp. z o.o.	36 468	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.)	Echo Investment S.A.	Gmina Miejska Kraków – ZDM Kraków	282	10.05.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2021 R.
[TYS. PLN]**

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	nie dotyczy	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	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 Bank Polska S.A.	24 500	Do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny.	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczy budżet określony w umowie kredytu.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	39 000	31.12.2026	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	19 643	31.12.2029	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynnych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Gosford Investment Sp. z o.o.	Womak Delta Sp. z o.o.	29	14.07.2021	Gwarancja czynszowa – biuro sprzedaży mieszkań we Wrocławiu.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. SK	Miasto Katowice	758	20.01.2022	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo – 130 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	28 609	31.01.2024	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	Cinema Asset Manager – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Pearl Jewel sp. z o.o.	nie dotyczy	Wcześniejsza z dat: przekazanie powierzchni zgodnie z przyszłą umową najmu albo 8 lat od dnia zawarcia przyszłej umowy najmu.	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pomieszczeń zastępczych i powierzchni zgodnie z przyszłą umową najmu w nowym budynku biurowym, wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości z 1.12.2020 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	48 131	Późniejsza z dat: 11.09.2022 lub data zwrotu VAT z urzędu do kupującego.	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, a także z umowy dodatkowej. Wystawiona w EUR i PLN.


**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 30 CZERWCA 2021 R.
[TYS. PLN]**

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	96 611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	20 792	Po ukończeniu prac wykończeniowych dla najemców (termin szacowany na wrzesień 2021).	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe powierzchni w budynku Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Park Rozwoju – Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.K.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.J.	2 500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2022	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej – budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Echo Investment S.A.	Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu	3 384	30.03.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Razem			1 313 739		

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM NA 30 CZERWCA 2021 R.
[TYS. PLN]**

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1 729	do 28.02.2023	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji należności czynszowych.
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 804	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości oraz umową gwarancji czyszu (rental guarantee agreement).
PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. – RI – Sp.K.	City One Park Sp. z o.o.	3 284	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z kontraktów budowlanych, których prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 161	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millenium S.A.	4 337	do 30.06.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku z zawarciem umowy najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania beneficjentowi przedmiotu najmu wynikającego z umowy.
Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11 871		Gwarancja wywiązanie się z zobowiązań sprzedającego w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	City One Park Sp. z o.o.	16 899	do 27.11.2027	Gwarancja wywiązania się przez nabywcy ze zobowiązań dotyczących umowy gwarancji najmu, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	City One Park Sp. z o.o.	15 296	do 27.05.2023	Gwarancja wywiązania ze zobowiązań sprzedającego dotyczących ostatecznej umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
Razem			60 381		

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [PLN]



	I PÓŁROCZE 2021					I PÓŁROCZE 2020				
	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Wynagrodzenie podstawowe				Premie				
Nicklas Lindberg	683 509	1 145 223	1 161 890	461 211	3 451 833	328 413	-	1 043 089	420 601	1 792 103
Maciej Drozd	262 733	433 020	649 767	16 668	1 362 187	163 511	336 000	586 246	32 440	1 118 197
Artur Langner	108 667	192 000	570 000	2 253	872 919	84 000	228 000	714 000	2 302	1 028 302
Marcin Materny (zrezygnował 22.04.2021 r.)	120 000	189 000	522 516	4 886	836 402	87 000	180 000	564 516	4 776	836 292
Rafał Mazurczak	131 000	189 000	541 516	4 886	866 402	87 000	177 120	559 476	4 776	828 372
Waldemar Olbryk (zrezygnował 22.04.2021 r.)	218 286	661 000	-	15 497	894 783	318 000	537 350	-	16 206	871 556
Małgorzata Turek	131 000	192 000	576 000	2 253	901 253	84 000	114 538	484 076	2 202	684 816
Razem	1 655 194	3 001 242	4 021 690	507 654		1 151 924	1 573 008	3 951 403	483 303	
Razem w półroczu					9 185 780					7 159 638

Program premii długoterminowej prezesa i wiceprezesa zarządu

Echo Investment S.A. zawarło 21 lipca 2021 r. z Nicklasem Lindbergiem, prezesem zarządu, oraz z Maciejem Drozdem, wiceprezesem, umowy o warunkach dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Takie dodatkowe wynagrodzenie jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń.

Nicklas Lindberg oraz Maciej Drozd mają prawo do dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Jej wysokość będzie uzależniona od wzrostu wartości Spółki mierzonej sumą wypłaconych dywidend

oraz wzrostem kursu akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w rocznych okresach oceny.

Umowy określają zasady ustalenia wysokości premii długoterminowej w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,34 zł za jedną akcję. Prawo do premii długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od 1 stycznia

2020 r. do 31 grudnia 2024 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Wysokość premii długoterminowej jest uzależniona od wzrostu wartości akcji Spółki. Maksymalna wysokość premii długoterminowej (wartość bazowa) może wynieść 10 mln EUR dla Nicklasa Lindberga oraz 5 mln EUR dla Macieja Drozda, w przypadku gdy na koniec pięcioletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,80 zł ponad kwotę początkowego kursu akcji, tj. suma

wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie 10,14 zł na akcję. W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, w miejsce średniego sześciomiesięcznego kursu akcji, podstawę do obliczenia wysokości premii długoterminowej będzie stanowiła cena za akcje Spółki obliczona w oparciu o cenę określoną w transakcji skutkującej taką istotną zmianą w strukturze akcjonariatu.

Okres trwania programu może zostać przedłużony o kolejne dwa lata, tj. do 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku maksymalna wysokość premii długoterminowej wyniesie 125% maksymalnej

wartości określonej dla wartości bazowej w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o wypłacone dywidendy pod koniec okresu siedmioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 7,25 zł, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie kwotę 11,59 zł na akcję Spółki.

Premia długoterminowa ma być realizowana w akcjach Spółki (istniejących bądź nowej emisji) corocznie, na koniec okresu oceny, a jeśli nie będzie to możliwe do zrealizowania, zostanie wypłacona jednorazowo w gotówce na koniec pię-

cioletniego (lub siedmioletniego w przypadku jego przedłużenia) okresu trwania programu. W razie zaistnienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu, premia długoterminowa zostanie wypłacona jednorazowo po takim zdarzeniu.

Umowy określają ponadto szczegółowe warunki wypłaty premii długoterminowej, jak również sytuacje, gdy członek Zarządu traci prawo do otrzymania premii długoterminowej lub jej części, w szczególności w przypadku wyrządzenia szkody Spółce lub podejmowania działań naruszających obowiązujące przepisy prawa oraz akty wewnętrzne Spółki.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [PLN]

	I PÓŁROCZE 2021			I PÓŁROCZE 2020		
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia
Noah M. Steinberg (powołany 9.01.2020 r.)	120 000	-	-	47 419	-	-
Tibor Veres (powołany 9.01.2020 r.)	42 000	-	-	33 194	-	-
Mark E. Abramson (zrezygnował 13.08.2020 r.)	-	-	-	90 000	-	-
Margaret Dezse (powołana 13.08.2020 r.)	90 000	-	-	-	-	-
Maciej Dyjas	30 000	-	-	30 000	-	-
Sławomir Jędrzejczyk (powołany 13.08.2020 r.)	90 000	-	-	-	-	-
Stefan Kawalec (odwołany 13.08.2020 r.)	-	-	-	90 000	-	-
Péter Kocsis (powołany 9.01.2020 r.)	30 000	-	-	23 710	-	-
Bence Sass (powołany 9.01.2020 r.)	30 000	-	-	23 710	-	-
Nebil Senman	30 000	-	-	30 000	-	-
Razem	462 000	-	-	368 033	-	-

20.1 Sezonowość lub cykliczność działalności

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

20.2 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2021 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W 2021 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

20.4 Wpływ wyników za 2021 r. na realizację prognoz finansowych

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

20.5 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W 2021 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

20.6 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w strukturze własnościowej akcji lub obligacji

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

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 Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Warszawie przy al. Jana Pawła II 22, wpisaną na listę firm audytorskich pod nr 73. Umowa z audytorem została zawarta przez Zarząd, na podstawie upoważnienia od Rady Nadzorczej.

Zarząd Echo Investment S.A. informuje, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru

i procedury wyboru firmy audytorskiej, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z 14 listopada 2019 r.

Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Echo Investment S.A. przestrzega obowiązujących przepisów związanych z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji. Echo Investment

S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci, dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską. Polityka wyboru firmy audytorskiej oraz Polityka zakupu usług nieaudytowych zostały zatwierdzone uchwałami Komitetu Audytu z 23 marca 2018 r. i są dostępne na stronie internetowej spółki w zakładce Relacje inwestorskie / Strategia i ład korporacyjny.

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

Tytuł	Należność wg umowy
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r.	155 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r.	85 000
Razem	240 000

Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Echo Investment

22

Działalność grupy kapitałowej Echo Investment S.A. od marca 2020 r. jest obarczona wieloma ryzykami makroekonomicznymi oraz środowiskowymi, związanymi z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowaniami na COVID-19. Wprowadzane przez rząd ograniczenia bezpośrednio wpływają na przebieg procesów biznesowych oraz organizację pracy grupy. Echo Investment opublikowało 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. Wpływ pandemii jest na bieżąco analizowany, by w jak najlepszy sposób dostosować strategię i sposób działania do zmieniających się obostrzeń. Obecnie za podstawowy scenariusz na przyszłość Zarząd przyjmuje stabilizację sytuacji, przy okresowo zwiększonym poziomie zachorowań. Nie powinien się on jednak przekładać na kolejne obostrzenia i ograniczenia dla działalności biznesowej, ze względu na rosnący poziom szczepień w społeczeństwie oraz postęp medycyny w leczeniu choroby i jej skutków.

Sektor mieszkaniowy

Pandemia nie miała wpływu na realizację planu sprzedaży i przekazania mieszkań w pierwszym półroczu 2021 r. Sprzedaż przewyższyła założony plan we wszystkich miastach, gdzie grupa Echo Investment jest obecna. Sprzedaż napędzają wciąż bardzo niskie w porównaniu z inflacją stopy procentowe. Akcja kredytowa banków utrzymuje się na rekordowym poziomie już od kilku miesięcy. Ceny sprzedaży mieszkań oferowanych przez Echo Investment od początku roku wzrosły, podobnie jak na całym rynku mieszkaniowym. Największe zmiany są obserwowane w cennikach projektów, których sprzedaż dopiero się rozpoczyna. Wzrosty średnich cen sprzedaży przy obecnie zakładanych przychodach w porównaniu do pierwotnych cen budżetowych to średnio ok. 6% dla całego portfela projektów w przygotowaniu.

Negatywny wpływ pandemii na biznes mieszkaniowy przejawia się jednak w wydłużeniu postępowań administracyjnych. Spowodowało to przesunięcie w czasie rozpoczęcia realizacji projektów, co może mieć odzwierciedlenie w późniejszej realizacji planu sprzedaży.

Sektor biurowy

Od początku 2021 r. na rynku biurowym widoczne było ożywienie wśród najemców oraz inwestorów. Zespołowi leasingowemu Echo Investment udało się utrzymać rozmowy dotyczące wynajmu powierzchni w projektach budowanych przez spółkę oraz przekształcać je w podpisane umowy. W rezultacie możliwe było zawarcie umów sprzedaży budynków Biura przy Willi i Biura przy Warzelni w kompleksie Browarów Warszawskich, co ustabilizowało długoterminowe przepływy pieniężne. Grupa kontynuuje także procesy sprzedaży kolejnych gotowych budynków biurowych: Moje Miejsce w Warszawie i Face2Face w Katowicach. Obecnie Zarząd nie widzi znaczących ryzyk dla rozwoju sektora biurowego w przyszłości.

Sektor handlowy

W I półroczu 2021 r. sektor handlowy przeszedł dwa okresy tzw. „twardego lock-downu” - (styczeń 2021 r. i marzec-kwiecień 2021), kiedy to ograniczona została działalność sklepów i restauracji w centrach handlowych (z wyjątkiem sklepów spożywczych, drogerii, aptek, sklepów z żywnością dla zwierząt i usług). W przypadku grupy Echo Investment dotyczyło to centrum handlowego Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie (w której Grupa posiada 30% udziałów). W okresach lock-downu prowadzenie działalności większości najemców obu obiektów było bardzo ograniczone, i w związku z tym utrzymanie pracy pozostałych najemców wymagało podjęcia dodatkowych środków ostrożności, zabezpieczenia materiałów zabezpieczających oraz utrzymania obsługi obiektu (ochrony, sprzątanania, bieżącej eksploatacji). „Odmrażanie” działalności najemców od początku maja wiąże się z koniecznością renegotiacji umów najmu oraz osiągnięcia porozumienia z najemcami w sprawie poniesienia strat poniesionych w czasie zamknięcia. Zgodnie ze strategią, Echo Investment dążyło do jak najszybszego osiągnięcia porozumienia z najemcami i powrotu Libero i Galerii Młociny do normalnej działalności w jak najkrótszym możliwym czasie. W wyniku pandemii skład najemców w obu centrach handlowych zmienił się nieznacznie o pojedyncze punkty usługowe, których właściciele ogłosili bankructwo. Obiekty są nadal niemal w pełni wynajęte i przyciągają nowe marki handlowe. Co więcej, w obydwu obiektach podpisana została zdecydowana większość porozumień z najemcami o podziale kosztów przestojów oraz płatnościach czynszu.

Postępujące szczepienie społeczeństwa oraz deklaracje władz wskazują na to, że sektor handlowy nie powinien w przyszłości być już więcej objęty tak drastycznymi obostrzeniami. Deweloperzy-właściciele obiektów handlowych i najemcy spodziewają się dalszej stabilizacji. Odpowiedzialność centrów handlowych i obroty najemców od maja 2021 r. utrzymują się na bardzo dobrym poziomie.

Wpływ pandemii koronawirusa na działalność i wyniki Grupy Echo Investment w przyszłości

Sygnały płynące od władz oraz postępujące szczepienia wskazują na to, że po trzech falach pandemii oraz związanych z nimi „lock-downach”, gospodarka nie powinna spodziewać się kolejnych drastycznych obostrzeń. Mimo to, gdyby takie restrykcje jednak nastąpiły w przyszłości, może to spowodować konieczność rewizji określonych założeń, jakie są przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. To w rezultacie może prowadzić do zmian wartości szacunkowych w kolejnych okresach sprawozdawczych. Zarząd Spółki i Grupy przeanalizował obszary dotyczące wartości szacunkowych i obszarów w sprawozdaniu finansowym, na które wpływa wskazana sytuacja. Wyniki tej analizy wskazują na następujące potencjalne obszary wpływu.

Jest możliwe, że rozwój pandemii doprowadzi do ograniczania ekspansji firm w Polsce, co spowoduje spadek popytu na powierzchnię biurową. Może to spowodować niższe tempo wynajmu nowych budynków oraz spadek stawek czynszowych wynajmu powierzchni. Taka sytuacja może doprowadzić do spowolnienia budowy budynków na wczesnym etapie budowy oraz do obniżenia wartości godziwej budynków gotowych. W przypadku budynków gotowych, z powodu obniżenia wartości godziwej, w skrajnej sytuacji może dojść do złamania kowenantów przewidywanych w umowach kredytowych i konieczności szybszego spłacenia części kredytu. W przypadku budynków gotowych, pandemia może również doprowadzić do obniżenia zainteresowania inwestorów zakupem takich budynków i w konsekwencji do późniejszej ich sprzedaży.

Zarząd Echo Investment wskazuje również, że w przypadku centrów handlowych Libero w Katowicach oraz Galeria Młociny w Warszawie (w której Grupa posiada 30% udziałów), rozwój pandemii i kolejne lock-downy mogą spowodować bankructwa niektórych najemców, co w praktyce może oznaczać zerwanie umów najmu. Konsekwencją mogłoby być obniżenie wskaźników wynajmu, przyszłych przychodów oraz wartości godziwej obu projektów. Następstwem takiej sytuacji może być złamanie kowenantów przewidywanych w umowach kredytowych i konieczność szybszego spłacenia części kredytu. Co więcej, w przypadku wprowadzania kolejnych restrykcji w działaniach centrów handlowych, może dojść do utraty przychodów z czynszów, co również może prowadzić do obniżenia wartości i naruszenia kowenantów.

Spółka nie jest w stanie wiarygodnie oszacować wpływu powyższych potencjalnych zdarzeń na wartość nieruchomości inwestycyjnych, ze względu na nieprzewidywalność rozwoju sytuacji. Zdaniem Zarządu, przy umiarkowanej skali pandemii nie są zagrożone kowenanty LTV, będące wskaźnikiem finansowania bankowego do wartości rynkowej nieruchomości. Przedłużająca się pandemia oraz możliwe nowe obostrzenia mogą utrudnić sprzedaż mieszkań lub zniechęcić część potencjalnych klientów do zawierania transakcji. Taka sytuacja mogłaby doprowadzić do niższej niż planowana sprzedaży mieszkań, co przełoży się na mniejsze wpływy oraz przesunięcie realizacji przychodów i zysków ze sprzedaży mieszkań na kolejne lata. Obecnie biurowce budowane przez Grupę mają zapewnione finansowanie. Projekty mieszkaniowe są w głównej mierze finansowane z wpłat od klientów. Grupa ma stabilną sytuację finansową, m.in. dzięki sprzedaży w pierwszym kwartale 2021 r. budynku Biur przy Willi, a w III kwartale – Biur przy Warzelni w Warszawie. Zgodnie z planem postępują procesy sprzedażowe kolejnych budynków biurowych przeznaczonych do sprzedaży w ciągu następujących 12 miesięcy od dnia bilansowego. W pierwszym kwartale 2021 r. Spółka uplasowała również obligacje o łącznej wartości 195 mln zł. W świetle tych informacji, Zarząd nie identyfikuje obecnie istotnego zagrożenia związanego z wpływem rozwoju epidemii koronawirusa na płynność Spółki lub jej zdolność do kontynuacji działalności. Zarząd na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ i podejmuje wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

CZEŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE



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

	Nota	Stan na 30.06.2021 (niebadane)	Stan na 31.12.2020
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		70 952	3 459
Rzeczowe aktywa trwałe	2	41 697	27 872
Nieruchomości inwestycyjne	3	857 059	1 388 972
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	4	986 652	780 621
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	14	307 606	306 449
Długoterminowe aktywa finansowe		287 430	201 194
Pozostałe aktywa		2 031	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		75 012	56 476
		2 628 439	2 765 043
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	1 755 413	925 173
Należności z tytułu podatku dochodowego		12 196	5 708
Należności z tytułu pozostałych podatków		84 673	93 050
Należności handlowe i pozostałe		138 930	112 111
Krótkoterminowe aktywa finansowe		52 550	50 761
Pochodne instrumenty finansowe		3 802	-
Inne aktywa finansowe *		137 366	82 524
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		629 382	327 097
		2 814 311	1 596 424
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	5	1 606 929	1 269 329
AKTYWA RAZEM		7 049 679	5 630 796

* środki pieniężne, głównie wpłaty klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych

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

	Nota	Stan na 30.06.2021 (niebadane)	Stan na 31.12.2020
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 628 695	1 684 685
Kapitał zakładowy		20 635	20 635
Kapitał zapasowy		1 235 316	1 280 664
Zyski zatrzymane		371 857	382 420
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		887	966
Kapitały udziałowców niekontrolujących		175 280	(126)
		1 803 975	1 684 559
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	8	1 583 013	1 465 767
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji		51 923	-
Rezerwy długoterminowe	7	44 485	50 029
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		213 509	203 518
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	103 988	88 132
Zobowiązania pozostałe		94 059	117 722
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		34 866	14 208
		2 125 843	1 939 376
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	8	951 430	846 501
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	8	768 207	496 036
Pochodne instrumenty finansowe		739	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 769	1 618
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		29 647	13 626
Zobowiązania handlowe		154 806	130 249
Zobowiązania z tytułu dywidendy		113 468	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	44 519	46 752
Rezerwy krótkoterminowe	7	58 167	32 059
Zobowiązania pozostałe		207 335	178 726
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		705 619	217 405
		3 037 706	1 962 972
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5	82 155	43 889
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		7 049 679	5 630 796
Wartość księgowa		1 628 695	1 684 685
Liczba akcji		412 691	412 692
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)		3,95	4,08

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

	Nota	1.01.2021 – 30.06.2021	1.01.2020 – 30.06.2020
Przychody ze sprzedaży	9,13	420 896	404 349
Koszt własny sprzedaży	13	(313 976)	(345 365)
Zysk brutto ze sprzedaży		106 920	58 984
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	10	2 356	160 226
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(18 400)	(17 259)
Koszty sprzedaży		(20 082)	(15 246)
Koszty ogólnego zarządu		(54 587)	(30 628)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:		55 047	5 307
Zysk na okazjonalnym nabyciu		48 581	-
Pozostałe koszty operacyjne		(10 264)	(13 443)
Zysk operacyjny		60 990	147 941
Przychody finansowe	11	12 791	6 749
Koszty finansowe	12	(57 366)	(24 337)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		5 561	(11 356)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych		33 597	(19 970)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	14	1 117	(22 933)
Zysk brutto		56 689	76 094
Podatek dochodowy		(9 739)	(25 003)
- część bieżąca		(31 466)	503
- część odroczone		21 728	(25 506)
Zysk netto, w tym:		46 950	51 091
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		47 262	51 093
Strata udziałowców niekontrolujących		(312)	(2)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		47 262	51 093
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,11	0,12
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,11	0,12

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

	1.01.2021 – 30.06.2021	1.01.2020 – 30.06.2020
Zysk za rok obrotowy	46 950	51 091
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(79)	125
Inne całkowite dochody netto	(79)	125
Całkowity dochód za okres, w tym:	46 871	51 216
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	47 183	51 218
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(312)	(2)

**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 1.01.2021 – 30.06.2021							
Stan na początek okresu	20 635	1 280 664	382 420	966	1 684 685	(126)	1 684 559
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	-	183 496	183 496
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	(45 348)	(57 825)		(103 173)	(7 778)	(110 951)
Inne całkowite dochody	-	-	-	(79)	(79)	-	(79)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	47 262	-	47 262	(312)	46 950
Stan na koniec okresu	20 635	1 235 316	371 857	887	1 628 695	175 280	1 803 975
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

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

	1.01.2021 – 30.06.2021	1.01.2020 – 30.06.2020
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	56 689	76 094
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(1 117)	22 933
Amortyzacja środków trwałych	4 955	1 862
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(52 461)	31 557
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	42 325	32 344
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych	5 478	(179 889)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(174)	(1 421)
(Zysk) na okazjonalnym nabyciu	(48 581)	-
Zmiana stanu rezerw	(16 708)	(34 293)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	10 203	1 075
	(56 080)	(125 832)
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	(54 667)	(48 188)
Zmiana stanu należności	(3 798)	16 917
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	272 737	19 095
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(7 172)	(28 078)
	207 101	(40 254)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	207 710	(89 992)
Podatek dochodowy zapłacony	(37 144)	(2 187)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	170 566	(92 179)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	34	3
Zbycie inwestycji w nieruchomości	389 574	32 133
Z pożyczek	1 672	-
Zbycie inwestycji *	22 364	9 251
	413 644	41 387
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(1 214)	(2 310)
Inwestycje w nieruchomości	(151 111)	(320 213)
Na pożyczki	(26 188)	(4 553)
Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach	(35 104)	-
Nabycie inwestycji *	(22 850)	(5 943)
	(236 467)	(333 019)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	177 177	(291 632)

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

	1.01.2021 – 30.06.2021	1.01.2020 – 30.06.2020
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	127 854	323 627
Emisja dłużnych papierów wartościowych	195 000	150 000
	322 854	473 627
II. Wydatki		
Spląty kredytów i pożyczek	(145 692)	(31 630)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(155 000)	(150 272)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(10 164)	(1 075)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(13 672)	(7 560)
Odsetki zapłacone	(43 784)	(51 556)
	(368 312)	(242 093)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(45 458)	231 534
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	302 285	(152 277)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	302 285	(152 277)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	327 097	492 295
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	629 382	340 018

* W działalności inwestycyjnej w pozycji zbycie i nabycie inwestycji w I półroczu 2021r. została ujęta sprzedaż udziałów w spółce M2 Biura Sp. z o.o. oraz podwyższenie kapitałów w spółce R4R Poland Sp. z o.o.

**NOTY OBJAŚNIAJĄCE
DO SKRÓCONYCH
ŚRÓDROCZNYCH
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**



POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	1 683 327	1 369 944
- z tytułu spraw sądowych	18 225	17 523
Razem	1 701 552	1 387 467

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 W I PÓŁROCZU 2021 R. [TYS. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Data zmiany	Tytułem
Udzielenie	Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. SK	Miasto Katowice	758	25.01.2021	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	49 616	11.03.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, a także z umowy dodatkowej. Wystawiona w EUR i PLN.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	96 611	11.03.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszeniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	21 434	11.03.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe powierzchni w budynku Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Echo Investment S.A.	Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu	3 384	23.04.2021	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Udzielenie	PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Echo Investment S.A.	Gmina Miejska Kraków - ZDM Kraków	282	11.05.2021	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Udzielenie	Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	1.06.2021	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Wygaśnięcie	PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. Sp.K.	Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	873	10.02.2021	Gwarancja loteryjna za spółkę Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. Sp.K.

ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI W I PÓŁROCZU 2021 R. [TYS. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Data zmiany	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Millennium S.A.	4 837	25.06.2021	Gwarancja zabezpieczająca wpływy z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o. R4R Wrocławskie Rychtałska Sp. z o.o. R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	14 147	30.06.2021	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektów mieszkaniowych Resi4Rent: Łódź Wodna, Wrocław Rychtałska, Warszawa Browary Warszawskie, Wrocław Kępa Mieszkańska.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	PKO BP S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1 729	22.04.2021	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji należności czynszowych.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 804	22.04.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości oraz umową gwarancji czynszu (rental guarantee agreement).
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp.K.	City One Park Sp. z o.o.	3 284	22.04.2023	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z kontraktów budowlanych, których prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 161	22.04.2024	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millennium S.A.	4 337	22.04.2025	Gwarancja bankowa wystawiona w związku z zawarciem umowy najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania beneficjentowi przedmiotu najmu wynikającego z umowy.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11 871	22.04.2026	Gwarancja wywiązanie się z zobowiązań sprzedającego w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	16 899	22.04.2027	Gwarancja wywiązania się przez nabywcy ze zobowiązań dotyczących umowy gwarancji najmu, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	15 296	22.04.2028	Gwarancja wywiązania ze zobowiązań sprzedającego dotyczących ostatecznej umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.

ZMIANY W STRUKTURZE PORĘCZEŃ WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W I PÓŁROCZU 2021 R. [TYS. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Data zmiany	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Park Rozwoju - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.K.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2 500	22.03.2021	Warunkowe poręczenie za zapłatę kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. zo.o.	Bank Pekao S.A.	6 884	22.04.2021	Gwarancja korporacyjna - wsparcia projektu na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12 771	22.04.2022	Poręczenie na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Altona Investment Sp. zo.o.	BOŚ Bank S.A.	5 000	22.04.2023	Poręczenie na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Browary Wrocławskie bud. BL1, BL2.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	4 207	22.04.2024	Gwarancja korporacyjna pokrycia czynszu (masterlease) na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1 729	22.04.2025	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	5 804	22.04.2026	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Archicom Sp. zo.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6 568	22.04.2027	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	art.Locum S.A.		16 875	22.04.2028	Poręczenie roszczeń z tytułu obligacji serii B transza III
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	art.Locum S.A.	PKO BP S.A.	27 250	22.04.2029	Poręczenie 50% kwoty kredytu inwestorskiego w PKO BP na finansowanie budowy projektu Poznań Marcellin IIB.
Objęcie kontroli - Archicom S.A.	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	4 337	22.04.2030	Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu zawartej 5 marca 2021 r., z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu wynikającego z umowy.

ZMIANY WARTOŚCI RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [TYS. PLN]

	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w bu- dowie	Razem środ- ki trwałe
Za okres 1.01.2021 - 30.06.2021						
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	293	26 772	5 659	11 254	10 180	54 157
Zwiększenia z tytułu:						-
- objęcia kontroli nad spółkami zależnymi		15 837	3 339	446	2 127	21 749
- nabycia	-	17	166	-	2 002	2 185
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	123	-	1 817	-	1 940
Zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	(200)	-	-	-	(200)
- likwidacji	-	(16)	(10)	(132)	(189)	(347)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	293	42 533	9 153	13 385	14 120	79 484
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(14)	(9 008)	(5 143)	(6 367)	(5 754)	(26 286)
Umorzenie za okres (z tytułu)						
- objęcia kontroli nad spółkami zależnymi	-	(5 797)	(1 527)	(41)	(822)	(8 187)
- amortyzacja	(2)	(170)	(191)	(37)	(1 197)	(1 596)
- likwidacji	-	-	10	132	189	331
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	(2 425)	-	177	-	(2 248)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	200	-	-	-	200
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(16)	(17 200)	(6 850)	(6 136)	(7 584)	(37 787)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	277	25 333	2 303	7 249	6 536	41 697
Za okres 1.01.2020 - 31.12.2020						
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	293	21 278	5 575	9 767	8 387	45 300
Zwiększenia z tytułu:						
- nabycia	-	97	134	-	1 986	2 217
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	5 397	-	1 487	-	6 884
Zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(50)	-	(129)	(179)
- likwidacji	-	-	-	-	(64)	(64)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	293	26 772	5 659	11 254	10 180	54 158
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(11)	(4 616)	(5 025)	(4 717)	(5 169)	(19 538)
Umorzenie za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	(3)	(352)	(168)	(339)	(623)	(1 485)
- likwidacji	-	-	-	-	64	64
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	(4 040)	-	(1 311)	(153)	(5 504)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	50	-	127	177
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(14)	(9 008)	(5 143)	(6 367)	(5 754)	(26 286)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	279	17 764	516	4 887	4 426	27 872

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	Biura	Centra	Grunty	Prawo użytkowania gruntów	Razem
Stan na 1 stycznia 2020 r.	186 159	708 858	2 212	44 754	941 983
- zakup	-	-	-	8 389	8 389
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	862 265	-	-	11 702	873 967
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	55 881	3 111	-	-	58 992
- zmiany wyceny nieruchomości	19 940	34 157	-	(5 592)	48 505
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(532 784)	-	-	(10 080)	(542 864)
Stan na 31 grudnia 2020 r.	591 461	746 126	2 212	49 173	1 388 972
- zakup	-	-	-	389	389
- objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	101 558	-	7 806	-	109 364
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	23 848	1 305	-	-	25 153
- zmiany wyceny nieruchomości	1 458	(4 187)	-	(5 535)	(8 264)
- przeniesienie do zapasów	-	(41 039)	-	-	(41 039)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(614 175)	-	(1 767)	(1 574)	(617 516)
Stan na 30 czerwca 2021 r.	104 150	702 205	8 251	42 453	857 059

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz oraz zewnętrznego rzeczoznawcę. W związku z objęciem kontroli nad spółkami DKR Echo Invest S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. (pośrednio kontroli nad Grupą Archicom S.A.), stan nieruchomości inwestycyjnych zwiększył się o wartość projektu biurowego City2 we Wrocławiu oraz nieruchomości gruntowych w Gajkowie i Wrocławiu.

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych, przenosząc do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży biurowce Face2Face I oraz

II w Katowicach o wartości 484 255 tys. zł, biurowiec West4 Business Hub I we Wrocławiu o wartości 129 920 tys. zł (wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 1 574 tys. zł) oraz nieruchomości gruntową w Radomiu o wartości 1 767 tys. zł. Na wartość stanu nieruchomości na 30 czerwca 2021 r. składają się głównie nieruchomości: centrum handlowe Libero w Katowicach i biurowiec City2 we Wrocławiu. Jednocześnie w wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 30 czerwca 2021 r. wynosi 42 453 tys. zł. W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegółowe informacje znajdują się w punkcie 03 „Szacunki Zarządów spółek z Grupy Echo Investment”.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE [TYS. PLN]

	Biura	Centra	Grunty	Prawo użytkowania gruntów	Razem
Stan na 1 stycznia 2020 r.	1 401 476	10 703	66 809	38 878	1 517 866
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	544 510	12 736	213	-	557 459
- zmiany wyceny nieruchomości	216 767	-	-	1 157	217 924
- przeniesienie z zapasów	31 791	-	-	-	31 791
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(862 265)	-	-	(11 702)	(873 967)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(658 437)	-	-	(12 015)	(670 452)
Stan na 31 grudnia 2020 r.	673 842	23 439	67 022	16 318	780 621
- zakup	-	-	-	2 012	2 012
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	87 761	4 610	165	-	92 536
- przeniesienie z zapasów	132 830	-	-	-	132 830
- zmiany wyceny nieruchomości	18 115	-	-	17	18 132
- przeniesienie do zapasów	-	-	-	(1 711)	(1 711)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(37 438)	-	-	(330)	(37 768)
Stan na 30 czerwca 2021 r.	875 110	28 049	67 187	16 306	986 652

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w budowie według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz oraz zewnętrznego rzeczoznawcę.

Poniesione nakłady na realizację inwestycji dotyczyły projektów inwestycyjnych 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 Brain Park w Krakowie (19 520 tys. zł). Ponadto Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej biurowców Fuzja CD w Łodzi (852 tys. zł), MidPoint 71 we Wrocławiu (4 763 tys. zł) oraz React I w Łodzi (-7 020 tys. zł). Łączna wysokość rozpoznanego przychodu z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 18 115 tys. zł netto, tzn. po uwzględnieniu rezerwy z tytułu zobowiązania do zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) i podziału zysku (profit share).

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości

inwestycyjnych w budowie, przenosząc do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży tereny inwestycyjne przy ul. Kilińskiego w Łodzi o wartości 5 533 tys. zł oraz przy ul. Nowowiejskiej w Gdańsku w wartości 31 905 tys. zł (wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 330 tys. zł).

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2021 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 986 652 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składały się przede wszystkim: biurowiec MidPoint 71 we Wrocławiu, Brain Park w Krakowie, React I oraz Fuzja CD w Łodzi. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujęto prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 16 306 tys. zł.

Wartość zobowiązań z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 30 czerwca 2021 r. wynosiła 33 416 tys. zł (na 31 grudnia 2020 r. - 57 696 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w punkcie 03 „Szacunki Zarządów spółek z Grupy Echo Investment”.

ZMIANA STANU AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

	Biura	Centra	Grunty	Prawo użytkowania gruntów	Razem
Stan na 1 stycznia 2020 r.	-	-	17 405	5 518	22 923
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	658 437	-	-	12 015	670 452
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	532 784	-	-	10 080	542 864
- zmiany wyceny nieruchomości	16 262	-	-	-	16 262
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	39 751	-	-	-	39 751
- sprzedaż	-	-	(17 405)	(5 518)	(22 923)
Stan na 31 grudnia 2020 r.	1 247 234	-	-	22 095	1 269 329
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	37 438	-	-	330	37 768
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	614 175	-	1 767	1 574	617 516
- zmiany wyceny nieruchomości	(5 338)	-	-	12	(5 326)
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	33 020	-	-	-	33 020
- sprzedaż	(340 639)	-	-	(4 739)	(345 378)
Stan na 30 czerwca 2021 r.	1 585 890	-	1 767	19 272	1 606 929

Grupa wycenia aktywa przeznaczone do sprzedaży według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zwiększyła stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży przenosząc z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” tereny inwestycyjne przy ul. Kilińskiego w Łodzi o wartości 5 533 tys. zł oraz przy ul. Nowowiejskiej w Gdańsku w wartości 31 905 tys. zł (wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 330 tys. zł), natomiast z pozycji „nieruchomości inwestycyjne” biurowce Face2Face I oraz II w Katowicach o wartości 484 255 tys. zł, biurowiec West4 Business Hub I we Wrocławiu o wartości 129 920 tys. zł (wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 1 574 tys. zł) oraz nieruchomość gruntową w Radomiu o wartości 1 767 tys. zł.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży jest związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi w Warszawie o wartości 340 639 tys. zł (wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 4 739 tys. zł). Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w I półroczu 2021 r. zostały opisane w notcie 15.

Na 30 czerwca 2021 r. w pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” Grupa ujęła między innymi wartość biurowców w Warszawie (Moje Miejsce I oraz II, Biura przy Warzelni), we Wrocławiu West 4 Business Hub I oraz w Katowicach (Face2Face I oraz II), o łącznej wartości 1 606 929 tys. zł (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 19 272 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w punkcie 03 „Szacunki Zarządów spółek z Grupy Echo Investment”.

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu	18 363	23 467
Otrzymane kaucje i zaliczki	61 884	20 421
Inne	1 908	-
Razem	82 155	43 889

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży” prezentowane są zobowiązania dotyczące biurowców: Biura przy Warzelni w Warszawie (Browary Warszawskie GH), Moje Miejsce I oraz II w Warszawie, West4 Business Hub I we Wrocławiu, Face2Face I oraz II w Katowicach,

a także dotyczące nieruchomości gruntowej przy ul. Nowowiejskiej w Gdańsku. Zobowiązania z tytułów kredytów dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży są zaprezentowane w osobnej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej „Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży”.

ZAPASY [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Półprodukty i produkty w toku	1 409 698	540 294
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	34 273	26 979
Produkty gotowe	310 969	181 682
Towary	17 835	17 834
Grunty przeznaczone pod inwestycję	16 911	185 363
Zapasy, razem	1 755 413	925 173

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

Pozycja „półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i realizacji (np. usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Dodatkowo w pozycji tej wykazywane jest prawo do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie). Pozostała wartość pozycji dotyczy poniesionych nakładów na świadczone usługi wykończenia lokali (fit-out). Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty, przygotowane do zabudowy prezentowane są jako produkcja w toku, a grunty świeżo zakupione jako grunty.

Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

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

w okresie jako przychód znajdują się w rachunku zysków i strat w pozycji „koszt własny sprzedaży”.

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

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w I półroczu 2021 r. 2 598 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,09%), w 2020 r. - 7 267 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,04%), w I półroczu 2020 r. - 4 422 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,11%).

Wartość zapasów na 30 czerwca 2021 r. wynosi 1 755 413 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 901 457 tys. zł.

ZAPASY – WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(301 779)	(336 748)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(19 664)	(1 555)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	17 421	10 877

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 zapa-

sów do 30 czerwca 2021 r. wyniosła (-)2 242 tys. zł (30 czerwca 2020 r. - 9 322 tys. zł). Odwrócenie odpisów aktualizujących w I półroczu 2021 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Poznaniu (Naramowice), Łodzi (Wodna i Nowa Dzielnica) i Warszawie (Reset I oraz II), w związku ze zrealizowaną sprzedażą.

ZMIANA STANU REZERW – WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu		
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	700	531
- rezerwa na przewidywane kary i straty	13 014	12 631
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	1 274	-
- rezerwa na sprawy sądowe	3 434	5 773
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	2 101	2 585
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszo- we lub z obniżonym czynszem (master lease)	12 370	19 679
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	46 283	78 306
- rezerwa na prace wykończeniowe (fit-out)	2 912	5 855
	82 088	125 359
Zwiększenia z tytułu:*		
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	9 176	605
- rezerwa na przewidywane kary i straty	1 628	1 243
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	8 525	1 540
- rezerwa na sprawy sądowe	6 890	1 342
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	22 138	6 757
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszo- we lub z obniżonym czynszem (master lease)	2 627	4 728
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	2	12 006
- rezerwa na prace wykończeniowe (fit-out)	1 695	1 976
	52 681	30 197
Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu:		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	(3 853)	(435)
- poniesionych kar i strat	(1 171)	(860)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	(3 963)	(266)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	(1 589)	(3 681)
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	(7 966)	(7 241)
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszo- we lub z obniżonym czynszem (master lease)	(5 957)	(12 037)
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	(7 354)	(44 029)
- rezerwa na prace wykończeniowe (fit-out)	(264)	(4 919)
	(32 117)	(73 468)
Stan na koniec okresu		
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	6 023	700
- rezerwa na przewidywane kary i straty	13 471	13 014
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	5 836	1 274
- rezerwa na sprawy sądowe	8 735	3 434
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	16 273	2 101
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszo- we lub z obniżonym czynszem (master lease)	9 040	12 370
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	38 931	46 283
- rezerwa na prace wykończeniowe (fit-out)	4 343	2 912
	102 652	82 088
w tym:		
Rezerwy długoterminowe	44 485	50 029
Rezerwy krótkoterminowe	58 167	32 059

* w pozycji zwiększeń zostały ujęte rezerwy z tytułu objęcia kontroli nad spółkami zależnymi w kwocie 33 570 tys. zł.

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Długoterminowe - kredyty i pożyczki	368 385	592 826
Długoterminowe - dłużne papiery wartościowe	1 214 628	872 941
Krótkoterminowe - kredyty i pożyczki	385 998	324 111
Krótkoterminowe - dłużne papiery wartościowe	565 431	522 390
Krótkoterminowe - kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	739 412	467 055
Krótkoterminowe - dłużne papiery wartościowe finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	28 795	28 981
Kredyty i pożyczki, razem	3 302 649	2 808 304
- z czego część długoterminowa	1 583 013	1 465 767
- z czego część krótkoterminowa	1 719 636	1 342 537

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w pozycji „kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży” prezentowane są zobowiązania (kredyty bankowe, obligacje, pożyczki) dotyczące projektów przeznaczonych do sprzedaży i prezentowanych w linii „aktywa przeznaczone do sprzedaży”.

Na dzień bilansowy w pozycji tej znajdują się zobowiązania finansujące projekty:

- Biura przy Warzelni w Warszawie (Browary Warszawskie GH),
- Moje Miejsce I oraz II w Warszawie,
- Face2Face Business Campus I oraz II w Katowicach,
- West4 Business Hub I we Wrocławiu.

W pozycji „kredyty i pożyczki” Grupa prezentuje posiadane kredyty celowe i wykorzystane linie kredytowe w rachunkach bieżących. Zabezpieczeniem umów kredytowych na finansowanie projektów są przede wszystkim hipoteki na nieruchomościach, cesje wierzytelności z zawartych umów najmu, umów realizacyjnych, polis oraz zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach, rachunkach oraz zbiorze rzeczy i praw spółek zależnych. Oprocentowanie

kredytów denominowanych w EUR oparte jest o stawkę EURIBOR powiększoną o marżę. Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących i obrotowych 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. Grupa wyemitowała też obligacje w PLN oparte na stopie stałej jak również obligacje w EUR posiadające stałe oprocentowanie. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek 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]

	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Przychody z tytułu umów z klientami		
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	283 909	212 275
Sprzedaż Resi4Rent	7 034	115 125
Usługi realizacji w obiektach biurowych	256	33 054
Usługi realizacji w centrach handlowo – rozrywkowych	13 164	941
Pozostała sprzedaż	46 507	2 344
Przychody z tytułu umów z klientami	350 870	363 739
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	70 026	40 610
Przychody razem	420 896	404 349

PRZYCHODY [TYS. PLN]

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Sprzedaż	283 909	212 275
Wynajem	412	634
Mieszkania	284 321	212 909
Wynajem	7 683	20 098
Usługi wykończenia	45 870	33 054
Biura	53 553	53 152
Sprzedaż	-	-
Wynajem	22 656	19 684
Usługi prowadzenia inwestycji	256	941
Centra	22 912	20 625
Sprzedaż	13 164	115 125
Resi4Rent	13 164	115 125
Sprzedaż	45 110	1 125
Wynajem	439	194
Usługi	1 397	1 219
Pozostałe	46 946	2 538

PRZYCHODY DO UJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI, WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY POWIERZCHNI MIESZKANIOWYCH [TYS. PLN]

PROJEKT	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość pro- jektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanymi z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami (długotermino- we) *	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami (krótkotermino- we) *	Kaucje na mieszkania (długotermi- nowe i krótko- terminowe)/ Pozostałe zobo- wiązania **
PROJEKTY MIESZKANIOWE						
Osiedle Krk I, Kraków	III Q 2021	97 899	97 899	-	18 068	866
Osiedle Krk II, Kraków	III Q 2022	98 167	98 167	12 675	-	1 408
Osiedle Bonarka Living I, Kraków	IV Q 2021	68 801	68 801	-	19 926	-
Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź	projekt zakończony	36 843	3	-	1	1
Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź	IV Q 2021	40 700	40 700	-	28 732	1 667
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 264	951	-	33	-
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	106 303	27 868	-	3 289	121
Fuzja II, Łódź	II Q 2022	93 447	93 447	-	8 849	955
Osiedle Perspektywa I, Poznań	projekt zakończony	45 549	1 914	-	163	-
Osiedle Perspektywa II, Poznań	projekt zakończony	24 362	40	-	16	-
Osiedle Perspektywa III, Poznań	projekt zakończony	30 360	62	-	-	34
Osiedle Enter III, Poznań	IV Q 2022	62 570	62 570	2 615	-	2 952
Osiedle Enter II, Poznań	IV Q 2022	60 714	60 714	5 928	-	1 979
Osiedle Enter IA, Poznań	IV Q 2021	41 894	41 894	-	27 006	378
Osiedle Enter IB, Poznań	IV Q 2021	38 189	38 189	-	14 776	1 157
Osiedle ZAM I, Kraków	II Q 2022	64 400	64 400	-	9 467	3 529
Nasze Jeżyce I, Poznań	projekt zakończony	57 873	6 213	-	3 536	5 796
Nasze Jeżyce II, Poznań	III Q 2021	64 399	64 399	-	48 805	7 375
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	116 418	9 519	-	447	20
Widoki Mokotów, Warszawa	projekt zakończony	69 352	4 167	-	-	-
Browary Warszawskie Etap A, Warszawa	projekt zakończony	55 298	70	-	-	-
Browary Warszawskie Etap B, Warszawa	projekt zakończony	125 324	55	-	-	-
Browary Warszawskie Etap E, Warszawa	projekt zakończony	113 815	30 214	-	1 325	89
Osiedle Reset I, Warszawa	projekt zakończony	67 082	488	-	-	-
Osiedle Reset II, Warszawa	projekt zakończony	119 807	2 551	-	-	-
Moje Miejsce, Warszawa	projekt zakończony	132 309	2 003	-	-	-
Stacja Wola I, Warszawa	III Q 2021	206 593	206 593	-	156 313	971
Stacja Wola II, Warszawa	II Q 2022	143 940	143 940	-	34 004	1 202
Grota - Roweckiego 111 etap III	projekt zakończony	16 232	44	-	-	41
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	44 982	6 810	-	458	3
Stacja 3.0, Wrocław	projekt zakończony	90 079	13 188	-	1 330	985
Zebra, Wrocław	projekt zakończony	75 752	572	-	170	150
Antoniewska, Warszawa	III Q 2021	19 000	19 000	-	3 000	-
Biura przy Willi, Browary K, Warszawa	III Q 2021	21 028	21 028	-	21 028	-
Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23	projekt zakończony	40 496	40 496	-	25 646	2 816
Słoneczne Stabłowice Z1, Z5	projekt zakończony	19 689	419	-	7	-
Słoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7, Z8	projekt zakończony	48 710	931	-	270	-
Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2	IV Q 2021	32 478	32 478	-	7 704	1 785
Olimpia Port S8-S15	projekt zakończony	102 237	81	-	60	-
Olimpia Port S16a, S16b, S17	projekt zakończony	54 184	32	-	12	-
Olimpia Port MC, M5a	projekt zakończony	19 572	67	-	9	-
Olimpia Port M7-M11	projekt zakończony	87 526	152	-	65	-
Olimpia Port M12, M14	projekt zakończony	79 672	1 229	-	1 136	-
Olimpia Port M1-M4	projekt zakończony	71 923	89	-	47	-
Olimpia Port M16-M20	projekt zakończony	127 617	7 363	-	1 166	21
Olimpia Port M21, M22, M23	IV Q 2021	72 638	72 638	-	25 331	5 625
Olimpia Port M30, M31, M32, M33	projekt zakończony	91 843	58 337	-	29 971	26
Olimpia Port M28, M29	projekt zakończony	50 427	46 108	-	26 278	-

PRZYCHODY DO UJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI, WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY POWIERZCHNI MIESZKANIOWYCH [TYS. PLN]

PROJEKT	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami (długoterminowe) *	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami (krótkoterminowe) *	Kaucje na mieszkania (długoterminowe i krótkoterminowe)/ Pozostałe zobowiązania **
Olimpia Port M34, M35	I Q 2022	25 710	25 710	-	897	451
Olimpia Port M36, M38	III Q 2022	46 116	46 116	1 196	-	789
Cztery Pory Roku J11-J14	projekt zakończony	89 165	3 132	-	637	-
Cztery Pory Roku J15	III Q 2021	39 376	39 376	-	9 521	3 376
Cztery Pory Roku J16, J17, J18	projekt zakończony	80 008	17 528	-	1 376	31
River Point KM3	projekt zakończony	72 786	169	-	35	-
Księżno P5-P7	projekt zakończony	74 213	127	-	43	-
Forma A3-A5	projekt zakończony	90 774	3 045	-	857	-
Browary Wrocławskie BP1, BP2	projekt zakończony	63 591	4 176	-	78	-
Browary Wrocławskie BL1, BL2	IV Q 2021	87 128	87 128	-	29 519	5 957
Browary Wrocławskie BP3, BP4	projekt zakończony	77 590	13 193	-	6 195	0
Browary Wrocławskie BA1, BL3	projekt zakończony	105 580	19 081	-	5 306	96
Browary Wrocławskie BA2, BA3	II Q 2023	176 594	176 594	79	-	0
Planty Raclawickie R1, R2, R3, R4	III Q 2021	120 141	120 141	-	70 667	6 414
Planty Raclawickie R5, R6, R7	III Q 2022	90 166	90 166	6 768	-	2 414
Awipolis L1, L2	projekt zakończony	66 710	66 424	-	55 535	7 001
Awipolis L3, L4	III Q 2022	77 156	77 156	42	-	2 973
Czwarty Wymiar	projekt zakończony	37 068	184	-	50	-
Akacjowy Zakątek	projekt zakończony	26 615	8 435	-	2 095	-
Sady nad Zieloną	III Q 2022	33 962	33 962	5 564	-	374
Pozostałe		760	760	-	-	760
Razem Projekty Mieszkaniowe		4 859 965	2 321 494	34 866	701 255	72 588
PROJEKTY POZOSTAŁE						
SH Nowomiejska, Gdańsk	II Q 2022	19 256	19 256	-	19 256	-
R4R Stocznia, Gdańsk	II Q 2022	19 556	19 556	-	19 556	-
R4R, Park Zachodni, Wrocław	IV Q 2021	11 186	11 186	-	1 119	-
Pozostałe		3 272	3 272	-	3 272	-
Razem Projekty Pozostałe		53 270	53 270	-	43 203	-
RAZEM PROJEKTY MIESZKANIOWE I POZOSTAŁE		4 904 320	2 374 764	34 866	744 458	72 588

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych (dotyczy projektów mieszkaniowych)

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

ZYSK NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	1.01.2021 – 30.06.2021	1.01.2020 – 30.06.2020
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(934)	574
Aktualizacja wartości nieruchomości	(4 058)	167 418
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	2	513
Koszty podziału zysku (profit share)	7 348	(7 766)
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	2 356	160 226

W I półroczu 2021 r. Grupa sprzedała biurowiec Biura przy Willi w Warszawie. Transakcja została opisana w nocie 15.

W pozycji „zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych” prezentowane są m.in. koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease), które dotyczą głównie projektów Sagittarius Business House we Wrocławiu, O3 Business Campus w Krakowie oraz Biura przy Willi (Browary Warszawskie K) w Warszawie.

W pozycji „aktualizacja wartości nieruchomości” prezentowane są głównie wyceny projektów biurowych Face2Face Business Campus (etap I oraz II) w Katowicach, Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) oraz Moje Miejsce (etap I oraz II) w Warszawie, Midpoint 71, West 4 Business Hub I oraz City2 we Wrocławiu, Fuzja CD w Łodzi oraz Brain Park w Krakowie. Natomiast w pozycji „koszty podziału zysku (profit share)” prezentowane są zobowiązania do podziału zysku, które dotyczą biurowców Moje Miejsce (etap I oraz II) w Warszawie oraz centrum handlowego Libero w Katowicach.

PRZYCHODY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2021 – 30.06.2021	1.01.2020 – 30.06.2020
Zysk ze zbycia inwestycji	5 316	4 367
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek wraz z aktualizacją wartości	5 738	2 175
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	538	200
Pozostałe przychody finansowe	1 199	7
Przychody finansowe razem	12 791	6 749

W pozycji „zysk ze zbycia inwestycji” w I półroczu 2021 r. Grupa wykazała wynik na sprzedaży udziałów spółki M2 Biura Sp. z o.o. do spółki R4R Poland Sp.

z o.o. w kwocie 5 316 tys. zł. Przychód ze sprzedaży udziałów wyniósł 26 085 tys. zł, natomiast koszt sprzedanych udziałów wyniósł 20 769 tys. zł.

KOSZTY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2021 – 30.06.2021	1.01.2020 – 30.06.2020
Koszty z tytułu odsetek od kredytów wraz z aktualizacją wartości	(23 516)	(7 099)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji wraz z aktualizacją wartości	(30 250)	(12 091)
Koszty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(457)	(1 180)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(2 814)	(3 125)
Strata ze zbycia inwestycji	(297)	(842)
Pozostałe koszty finansowe	(33)	-
Koszty finansowe razem	(57 366)	(24 337)

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

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła w I półroczu 2021 r. 3 577 tys. zł wg stopy kapitalizacji 1,09% (w tym: na zapasy: 2 598 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 979 tys. zł). W I półroczu 2020 r. było to 5 751 tys. zł wg stopy kapitalizacji 1,11%, (w tym: na zapasy 4 422 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 1 329 tys. zł).

W I półroczu 2021 r. Zarząd Grupy podjął decyzję o zmianie sposobu prezentacji przychodów i kosztów wg segmentów. Dotychczasowe segmenty „biura”, „centra handlowe” i „pozostałe” są prezentowane jako jeden segment „nieruchomości komercyjne”. Zmiana w prezentacji nastąpiła w wyniku zmian organizacyjnych w Grupie: nadzór łączny nad segmen-

tami „biura” i „centra handlowe” objął jeden członek Zarządu. Nowy sposób prezentacji jest więc zgodny z modelem zarządzania. Jednocześnie dane za okres porównawczy od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. zostały dostosowane do obecnego sposobu prezentacji.

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Mieszkania	284 321	212 909
Resi4Rent	13 164	115 125
Nieruchomości komercyjne	123 411	76 315
Razem przychody operacyjne	420 896	404 349

PRZYPISANIE KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Mieszkania	(244 644)	(175 563)
Resi4Rent	(12 243)	(111 217)
Nieruchomości komercyjne	(57 089)	(58 585)
Razem koszty operacyjne	(313 976)	(345 365)

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

	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Mieszkania	39 677	37 346
Resi4Rent	921	3 908
Nieruchomości komercyjne	66 322	17 730
Razem zysk (strata) brutto	106 920	58 984

Zarówno w I półroczu 2021 r., jak i w I półroczu 2020 r. Grupa osiągała przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

PRZYPISANIE WARTOŚCI INWESTYCJI W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Nieruchomości komercyjne	243 861	252 660
Resi4Rent	63 745	53 789
Razem	307 606	306 449

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

Wspólne przedsięwzięcia

Wartość inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności przedstawia tabela poniżej:

	30.06.2021	31.12.2020
Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	95 829	104 919
Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Sp.K. (Towarowa 22)	148 032	147 741
R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent")	63 745	53 789
Razem	307 606	306 449

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

31 maja 2017 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. zawarły umowę kupna nieruchomości w Warszawie, przy ul. Zgrupowania AK „Kampinos”. Zawartą transakcją jednostki nabyły udziały w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o., która poprzez posiadane 100% udziałów w spółce Berea Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości Galeria Młociny. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 104,5 mln EUR. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2021 r. grupa Echo Investment posiadała 30% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70% było w posiadaniu Grupy EPP. Echo Investment S.A. i EPP N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział Grupy w spółkach Rosehill Investments Sp. z o.o. oraz Berea Sp. z o.o. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jest wyceniany przy użyciu metody praw własności. Na podstawie umowy spółki, wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2021 r. wyniosła 95 829 tys. zł.

W 2019 r. spółka dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce wspólnie kontrolowanej Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny). W I półroczu 2019 r., w związku z otwarciem Galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki wspólnie kontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 30 czerwca 2021 r. wynosi 13 161 tys. zł.

Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 596 257 tys. zł składają się w 54% z finansowania korporacyjnego zapadającego 31.03.2022 r., które może podlegać spłacie bądź rolowaniu. Kolejną znaczącą pozycją obejmującą 37% całej kwoty zobowiązań krótkoterminowych, stanowią pożyczki od właścicieli, których wymagalność - jeżeli zajdzie taka potrzeba - zostanie wydłużona.

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

	30.06.2021
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna	1 770 797
Aktywa obrotowe – pozostałe	13 008
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	45 387
Aktywa razem	1 829 193
Zobowiązania długoterminowe	986 425
Zobowiązania krótkoterminowe	596 257
Zobowiązania razem	1 582 682
Kapitał własny	246 512
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Aktualizacja wartości udziału Grupy	(158)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto *	73 796

* Różnica pomiędzy wartością inwestycji netto (95 829 tys. zł) a wartością udziału Grupy Echo Investment w aktywach netto spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny) w kwocie 73 796 tys. zł stanowi wartość firmy.

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

1.01.2021 – 30.06.2021

Przychody operacyjne	40 733
Koszty operacyjne	(15 413)
Przychody/koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości	(6 434)
Koszty ogólnego zarządu	(1 090)
Koszty sprzedaży	(200)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(3 617)
Przychody finansowe	704
Koszty finansowe	(45 510)
Zysk (strata) brutto	(30 827)
Podatek dochodowy	1 051
Zysk (strata) netto	(29 776)
<hr/>	
Dochody całkowite razem	(29 776)
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(8 933)

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

15 września 2016 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. zawarły warunkową umowę kupna nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Towarowej 22, na której zostanie zrealizowane wspólne przedsięwzięcie inwestycyjne. Ostateczna umowa zakupu została zawarta w 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 2021 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 2021 r. warunki te nie zostały jeszcze spełnione.

Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Echo Investment S.A. i EPP N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział tego wspólnego przedsięwzięcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo Investment jest ujmowany metodą praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2021 r. wyniosła 148 032 tys. zł. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

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

	30.06.2021
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna	433 441
Aktywa trwałe – pozostałe	570
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	1 260
Aktywa obrotowe	1 113
Aktywa razem	436 384
Zobowiązania długoterminowe	86 421
Zobowiązania krótkoterminowe	24 289
Zobowiązania razem	110 710
Kapitał własny	325 674
Udział % Grupy Echo Investment	46,20%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	(2 416)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	148 032

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

	1.01.2021 – 30.06.2021
Przychody operacyjne	5 128
Koszty operacyjne	326
Koszty ogólnego zarządu	(201)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(492)
Przychody i koszty finansowe	(4 282)
Zysk (strata) brutto	479
Podatek dochodowy	149
Zysk (strata) netto	627
Dochody całkowite razem	627
Udział % Grupy Echo Investment	46,20%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	290

R4R Poland Sp. z o.o. (RESI4RENT)

20 lipca 2018 r. Echo Investment S.A. nabyło 30% udziałów i głosów we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym R4R Poland Sp. z o.o. Pozostałe 70% udziałów i głosów nabyła jednostka R4R S.a.r.l. Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Zgodnie z umową, przedsięwzięcie działa jako platforma mieszkań na wynajem w Polsce. W ramach przedsięwzięcia powstały budynki z mieszkaniami na wynajem – początkowo w czterech lokalizacjach w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu. Na podstawie umowy Echo Investment S.A. zapewnia planowanie, projektowanie oraz usługi realizacji inwestycji, podczas gdy R4R Poland Sp. z o.o. jest samodzielnie odpowiedzialne za zarządzanie operacyjne platformą. 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 zostały przeznaczone na wynajem. Były to projekty: R4R Warszawa Browary zrealizowany w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, R4R Wrocław Rychtalska zrealizowany we Wrocławiu przy ul. Rychtalskiej, R4R Wrocław Kępa Mieszczańska zrealizowany we Wrocławiu na wyspie Kępa Mieszczańska, R4R Łódź Wodna zrealizowany w Łodzi przy ul. Wodnej. Zgodnie z postanowieniami umowy

przedwstępnej, wszystkie powyższe nieruchomości zostały sprzedane umową ostateczną do jednostek zależnych od R4R Poland Sp. z o.o.: projekt R4R Wrocław Rychtalska w 2019 r., natomiast pozostałe trzy – w 2020 r.

Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, zasiliła kapitałowo spółkę 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 2020 r. – o wartości 3 474 000 zł, w I półroczu 2021 r. – o wartości 3 825 000 zł. Jednocześnie Echo Investment udzieliło R4R Poland Sp. z o.o. pożyczek: w 2019 r. – na kwotę 77 250 728 zł, w 2020 r. – na kwotę 35 546 700 zł i w I półroczu 2021 r. – na kwotę 21 675 000 zł.

W 2019 r., 2020 r. i w I półroczu 2021 r. zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska), Gdańsku (ul. Kołobrzeska), Krakowie (ul. 3 Maja, ul. Jana Pawła II, ul. Puszkarska), Poznaniu (ul. Szczepanowskiego), Łodzi (ul. Kilińskiego) oraz Wrocławiu. 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 2021 r. wyniosła 63 745 tys. zł.

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

	30.06.2021
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna	553 625
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjne w budowie	561 811
Aktywa trwałe – pozostałe	24 600
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	64 860
Aktywa obrotowe – pozostałe	24 560
Aktywa razem	1 229 456
Zobowiązania długoterminowe	957 328
Zobowiązania krótkoterminowe	47 317
Zobowiązania razem	1 004 645
Kapitał własny	224 811
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	(3 698)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	63 745

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

	1.01.2021 – 30.06.2021
Przychody operacyjne	17 730
Koszty administracyjne związane z projektami	(4 644)
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości	30 376
Koszty ogólnego zarządu	(6 291)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(838)
Przychody / Koszty finansowe	1 442
Zysk (strata) brutto	37 775
Podatek dochodowy	(8 016)
Zysk (strata) netto	29 759
Dochody całkowite razem	29 759
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	8 928

Biura przy Willi w Warszawie (Browary etap K)

Spółka zależna Echo Investment S.A. – Dellia Investments – Projekt Echo 115 Sp. z o.o. – zawarła 11 marca 2021 r. ze spółką APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG umowę sprzedaży budynku Biura przy Willi, który należy do kompleksu Browary Warszawskie. Budynek został sprzedany za 86 673 tys. EUR. Wartość transakcji została pomniejszona m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, częściową wartość skapitalizowanych czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, wartość prac aranżacyjnych, a także o inne koszty. W rezultacie, cena płatna na zamknięciu wyniosła 69,3 mln EUR powiększone o VAT. Po przekazaniu powierzchni wszystkim najemcom cena zostanie podwyższona do kwoty 76,6 mln EUR powiększone o VAT. Dodatkowo sprzedający otrzymał osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach

najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 4,6 mln EUR powiększone o VAT.

W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynku oraz umowę gwarancji czynszowych. Ta druga przewiduje gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynku, które jeszcze nie zostały wynajęte oraz które zostały wynajęte, ale w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 779 tys. zł.

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy	
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Środki trwałe	Nieruchomości inwestycyjne
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania						
Stan na 1 stycznia 2021 r.	26 979	4 965	16 319	22 095	18 330	44 207
Amortyzacja	(142)	-	-	-	(2 131)	-
Wycena do wartości godziwej	-	-	-	-	-	(4 917)
Zwiększenia	13 963	2	5 789	1 904	12 169	-
Zmniejszenia	(8 400)	(1 804)	(5 800)	(4 727)	(1 515)	-
Stan na 30 czerwca 2021 r.	32 401	3 163	16 308	19 272	26 853	39 290

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy	
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Środki trwałe	Nieruchomości inwestycyjne
Zobowiązania z tytułu leasingu						
Stan na 1 stycznia 2021 r.	30 880	4 568	16 010	22 465	16 453	67 975
Koszt odsetkowy	852	149	555	466	444	33
Spląty zobowiązania	(3 268)	(371)	(1 229)	(1 856)	(1 573)	(5 658)
Zwiększenia	13 855	-	5 194	1 853	21 885	-
Zmniejszenia	(8 757)	(1 524)	(6 060)	(3 941)	(4 547)	-
Reklasyfikacja	1 606	130	918	(624)	(12)	-
Stan na 30 czerwca 2021 r.	35 168	2 952	15 387	18 363	32 650	62 350

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy	
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Środki trwałe	Nieruchomości inwestycyjne
Zobowiązania z tytułu leasingu						
krótkoterminowe	28 860	200	918	18 363	2 104	12 437
długoterminowe	6 308	2 752	14 469	-	30 546	49 913

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 2021 r. oraz porównawcze na 31 grudnia 2020 r. i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 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 2021 r. wchodziły 186 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 27 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwszą połowę 2021 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 22 września 2021 r.

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

W skład Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2021 r. wchodziły 186 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 27 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

2.1. Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2021 r.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
DKR Echo Invest S.A.	Nabycie akcji w spółce	22.04.2021	11 725 130
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	212 598 750
Archicom S.A.	Nabycie akcji w spółce	22.04.2021	256 703 430
Archicom Residential Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	35 000
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	8 000
Archicom Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	50 000
Archicom Consulting Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	2 895 053
Archicom Stabłowice Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	51 000
Archicom Jagodno 5 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	502 700
Bartoszwice 1 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	532 400
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	5 000
Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	2 003 725
Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 10 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	51 000
Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 16 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości 17 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	50 000
Archicom Nieruchomości 18 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	51 000
Archicom Nieruchomości 19 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	5 000
Archicom Nieruchomości JN1 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000
Archicom Nieruchomości Club House Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	551 000
Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	51 400
Archicom Holding Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	110 000
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	50 000
Archicom Lofty Platinum 1 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	147 700
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	50 000
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Sp.K.	Nabycie praw i obowiązków w spółce	22.04.2021	920 000
Archicom Marina 3 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	500 000
Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	295 150
Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	1 253 370
TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	2 134 050
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	50 000
Archicom Byczyńska 1 Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	883 850
Space Investment Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	56 000
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	408 000
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	362 550
Archicom Investment Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	77 000
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	50 050 500
AD Management Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	111 000
Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.K.	Nabycie praw i obowiązków w spółce	22.04.2021	10 487 000
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	67 000
Archicom Fin Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	1 054 200
PI6 Inowrocławska Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	342 500
Altona Investments Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	350 000
Archicom RW Sp. z o.o.	Nabycie udziałów w spółce	22.04.2021	10 000

ZMNIEJSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	16.03.2021	5 050
Projekt 150 - Shanklin Sp. z o.o. Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	16.03.2021	5 050
Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	17.03.2021	5 050
Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	23.03.2021	5 050
Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	29.03.2021	5 050
Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	07.04.2021	10 000
Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	06.05.2021	5 050
Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	06.05.2021	655 000
Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	20.05.2021	500 000
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp.K.	Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców	20.04.2021	2 000 000
53 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	990 372
Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	85 230
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	50 000
Echo - Galaxy Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	50 000
Gleann Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	5 000
Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	96 200
Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	532 828

ZMNIJSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	50 000
Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	50 000
Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	50 000
Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	25 000
Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	50 000
Shanklin Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.06.2021	5 000

POZOSTAŁE ZMIANY

Spółka	Działanie	Data
Echo - Arena Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Projekt Echo - 123 Sp. z o.o. na rzecz Echo Investment S.A.	25.01.2021
M2 Biuro Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz R4R Poland Sp. z o.o.	23.04.2021
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Sprzedaż akcji w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Echo Aurus Sp. z o.o.	20.05.2021

2.2. Rozliczenie transakcji nabycia akcji DKR Invest S.A. oraz udziałów DKR Investment Sp. z o.o. (pośrednio Archicom S.A.), zgodnie z MSSF 3 „Połączenia jednostek”

W wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów i akcji z 17 lutego 2021 r., Echo Investment S.A. 22 kwietnia 2021 r. zawarło z Dorotą Jarodzką-Śródką, Kazimierzem Śródką oraz Rafałem Jarodzkiem, założycielami grupy Archicom, ostateczną umowę sprzedaży wszystkich udziałów spółki DKR Investment Sp. z o.o. (obecnie DKR Echo Investment Sp. z o.o.) oraz wszystkich akcji spółki DKR Invest S.A. (obecnie DKR Echo Invest S.A.). W konsekwencji nabył pośrednio pakiet 16.945.487 akcji Archicom S.A., które stanowią łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniają do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi około 65,99% ogółu głosów. Archicom S.A. to spółka publiczna, której akcje są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Z zakresu transakcji wyłączone zostały spółki zależne Archicom S.A. - Archicom Polska S.A. prowadząca działalność deweloperską poza obszarem miasta Wrocław i przyległych gmin oraz Archicom Studio Projekt Sp z o.o. Sp.K. prowadząca działalność w zakresie usług architektonicznych i projektowych.

Cena za udziały i akcje wyniosła łącznie 428,6 mln zł. Część ceny w kwocie 188 mln zł została zapłacona sprzedającym poprzez zaoferowanie im obligacji niezabezpieczonych na okaziciela Echo Investment S.A., wyemitowanych 22 kwietnia 2021 r., oprocentowanych według rocznej stopy oprocentowania w wysokości 5%. Dzień wykupu obligacji został wyznaczony na 22 października 2024 r.

Zamknięcie transakcji pośredniego nabycia akcji Archicom S.A. poprzedziła restrukturyzacja grupy kapitałowej Archicom, obejmująca w szczególności:

1. sprzedaż na rzecz Doroty Jarodzkiej-Śródkki oraz Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Archicom w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. - spółce prowadzącej działalność deweloperską w Krakowie, Łodzi, Poznaniu i Trójmieście za łączną cenę 131 mln zł, płatną w dwóch ratach. Pierwsza rata (77,5 mln zł) została zapłacona w dniu zamknięcia transakcji poprzez przeniesienie na Archicom obligacji (wyemitowanych 22 kwietnia 2021 r. przez Echo Investment i objętych przez sprzedających akcje Archicom. S.A.) o łącznej wartości nominalnej 37 mln zł oraz przez przekazanie do Archicom S.A. świadczenia Echo Investment S.A. względem Doroty Jarodzkiej-Śródkki oraz Rafała Jarodzkiego, które wynikało z zapłaty ceny za pośrednie nabycie akcji Archicom. S.A. Druga rata w kwocie 53,5 mln zł, powiększona o odsetki narosłe od 22 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty drugiej raty, według rocznej stopy oprocentowania równej 5%, płatna będzie w terminie do 15 czerwca 2023 r.
2. sprzedaż na rzecz Doroty Jarodzkiej-Śródkki oraz Kazimierza Śródkki wszystkich udziałów przysługujących (pośrednio) Archicom w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. oraz wystąpienie przez Archicom (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. Sp.K., spółki świadczącej usługi architektoniczne

i projektowe. Z tytułu tych transakcji Archicom otrzymał wynagrodzenie w kwocie 2,4 mln zł.

3. sprzedaż 2 132 964 akcji Archicom S.A., stanowiących łącznie 8,31% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 4 246 578 głosów, stanowiących około 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Archicom S.A. Akcje zostały sprzedane przez DKR Investment Sp. z o.o. pośrednio na rzecz Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Rafała Jarodzkiego poprzez DKRA Sp. z o.o. której są współnikami. Sprzedaż nastąpiła poza rynkiem regulowanym na podstawie przyrzeczonej umowy sprzedaży akcji zawartej 16 kwietnia 2021 r. Transakcja została rozliczona w tej samej dacie.

Ponadto, w związku z transakcją sprzedaży pakietu kontrolnego akcji Archicom S.A., Echo Investment i Wspólnicy DKRA Sp. z o.o. (Dorota Jarodzka-Śródka oraz Rafał Jarodzki) zawarli umowę opcji, na podstawie której Echo Investment uprawnione będzie nabyć do 15 marca 2023 r., lub wskazać podmiot który nabędzie wszystkie udziały w kapitale zakładowym spółki DKRA Sp. z o.o., która posiada 8,31% akcji Archicom S.A., zasadniczo na takich samych warunkach jak pośrednie nabycie 66% akcji Archicom S.A. w ramach transakcji z 22 kwietnia 2021 r. Wynagrodzenie z tytułu takiego nabycia będzie powiększone o kwotę odsetek narosłych od 15 marca 2021 r. do dnia wykonania umowy opcji, liczonych według rocznej stopy oprocentowania równej 6%. W przypadku, gdy Echo Investment S.A. nie skorzysta z uprawnienia wskazanego w opcji kupna, współnikom DKRA Sp. z o.o. przysługiwała będzie opcja sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym tej spółki na rzecz Echo Investment.

W wyniku zawartej umowy opcji, Spółka dokonała analizy zapisów MSSF 10, w celu określenia czy spełnia wszystkie kryteria dające jej bieżący dostęp do wyników finansowych przejmowanego przedsięwzięcia wynikający z udziałów niekontrolujących. W rezultacie analizy podpisanych umów Spółka doszła do wniosku, że uprawnienia z nich wynikające stawiają ją w takiej sytuacji ekonomicznej, jak gdyby efektywnie posiadała udziały niekontrolujące. Na tej podstawie Spółka ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym udziały niekontrolujące w ramach alokacji ceny nabycia i dokonała ich wyceny. Wartość na dzień przejęcia wyniosła 53,5 mln zł i została ujęta w ramach ceny nabycia w wartości nominalnej. Na 30 czerwca 2021 r. wartość wynikająca z umowy została wyceniona i zaprezentowana w zobowiązaniach długoterminowych skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycji „zobowiązanie z tytułu nabycia akcji”, a efekt wyceny ujęty w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Nabycie udziałów i akcji DKR (pośrednio Archicom) jest zgodne ze strategicznym celem Echo Investment, jakim jest osiągnięcie pozycji ogólnopolskiego

lidera w sektorze mieszkaniowym. Na koniec 2020 r. we Wrocławiu oraz Krakowie Archicom miał około 2 tys. mieszkań w budowie oraz 4,2 tys. mieszkań w przygotowaniu. Po sfinalizowaniu transakcji grupa Echo-Archicom jest największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce – tylko w 2021 r. rozpocznie łącznie budowę 7 tys. mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem. Archicom działa głównie we Wrocławiu. Firma wyrosła z rodzinnego biura projektowego i ma na swoim koncie 160 zrealizowanych inwestycji, w tym m.in. rewitalizowany kompleks Browarów Wrocławskich, wielokrotnie nagradzane osiedle Olimpia Port, a także pierwsze we Wrocławiu ekskluzywne Lofty Platinum. Archicom jest silną, rozpoznawalną marką z blisko 15% udziałem we wrocławskim rynku mieszkaniowym.

Grupa przeprowadziła analizę, w wyniku której stwierdziła, że przeprowadzona transakcja jest nabyciem przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3 „Połączenia jednostek”. Nabyte nieruchomości inwestycyjne są w pełni operacyjne, transakcja objęła co do zasady nabycie całości działalności i procesów funkcjonujących. Biorąc pod uwagę powyższe, spełnione są warunki uznania przedmiotu transakcji za przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 3 „Połączenia jednostek”. Zgodnie z MSSF 3 „Połączenia jednostek” transakcja podlega rozliczeniu metodą przejścia. Dniem objęcia kontroli nad przejętym przedsięwzięciem był 22 kwietnia 2021 r. Na 30 czerwca 2021 r. Grupa pozyskała wszystkie informacje niezbędne do zakończenia identyfikacji i wyceny do wartości godziwej przejmowanych aktywów oraz zobowiązań, i dokonała ostatecznego rozliczenia transakcji. Grupa zakończyła proces wyceny do wartości godziwej aktywów trwałych (wartości niematerialne, nieruchomości inwestycyjne) oraz aktywów obrotowych (zapasów), stanowiących najistotniejsze elementy aktywów netto nabytego przedsięwzięcia, jak również zidentyfikowała i wyceniła do wartości godziwej pozostałe nabyte aktywa netto. W związku z powyższym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa prezentuje wartości godziwe nabytych aktywów i zobowiązań i dokonuje ostatecznego rozliczenia transakcji metodą przejścia. W wyniku wyceny do wartości godziwej aktywów obrotowych – zapasów, Grupa rozpoznała wzrost wartości tych aktywów o kwotę 88 026 tys. zł wraz z rezerwą na podatek odroczony w wysokości 16 725 tys. zł. W ramach wartości niematerialnych Grupa ujęła rozpoznany znak towarowy „Archicom” o nieokreślonym okresie użytkowania. Wartość znaku ustalona przez niezależnego rzeczoznawcę wyniosła na dzień przejęcia 66 704 tys. zł. Od rozpoznanego znaku Grupa ujęła rezerwę na podatek odroczony w wysokości 12 674 tys. zł.

Wartości godziwe nabytych na dzień objęcia kontroli aktywów i zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

Nabyte aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne		68 237
Rzeczowe aktywa trwałe		13 561
Nieruchomości inwestycyjne		109 364
Długoterminowe aktywa finansowe		91 545
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		31 893
		314 600
Aktywa obrotowe		
Zapasy		862 510
Należności z tytułu podatku dochodowego		6 885
Należności z tytułu pozostałych podatków		14 006
Należności handlowe i pozostałe		6 635
Inne aktywa finansowe		47 670
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		205 507
		1 143 213
Aktywa razem	A	1 457 813
Nabyte zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje		166 088
Rezerwy długoterminowe		6 805
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		45 077
Zobowiązania z tytułu leasingu		24 166
Zobowiązania pozostałe		22 712
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		3 990
		268 838
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje		90 061
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		9 423
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		2 679
Zobowiązania handlowe		53 948
Zobowiązania z tytułu leasingu		2 105
Rezerwy krótkoterminowe		30 763
Zobowiązania pozostałe		40 463
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		245 011
		474 453
Zobowiązania razem	B	743 291
Wartość aktywów netto	C = A-B	714 522
Wartość udziałów niekontrolujących wycenionych proporcjonalnie do udziału w aktywach netto (25,68%)	D	183 496
Cena nabycia przedsięwzięcia	E	482 445
Zysk z tytułu okazynego nabycia	F=E-C+D	48 581
Cena nabycia przedsięwzięcia, w tym:		
Zapłacona kwota - gotówka		240 611
Zapłacona kwota - emisja obligacji		188 000
Ujęcie opcji kupna/sprzedaży (wartość nominalna)		53 834
Łączna cena nabycia przedsięwzięcia		482 445

Umowa nabycia przewiduje, że w razie spełnienia któregokolwiek z tzw. warunków zabezpieczenia przychodów z czynszów (rental guarantee agreement) dla biurowca City2 we Wrocławiu w okresie pomiędzy 22 kwietnia 2021 r. a dniem 31 grudnia 2021 r. włącznie, wynagrodzenie końcowe za sprzedaż udziałów w Spółkach DKR ulegnie pomniejszeniu o odpowiednie kwoty liczone wg formuły wynikającej z umowy, a sprzedający tj. Dorota Jarodzka-Śródka i Rafał Jarodzki, będą zobowiązani do zwrotu stosownej kwoty na rzecz kupującego. Zwrot ten będzie liczony jako zwrot tytułem nadpłaty ceny. Kwota może wynieść od 500 tys. zł do 900 tys. zł i będzie zależała od faktycznej daty spełnienia warunku. Zarząd ocenił, że prawdopodobieństwo zapłaty warunkowej jest równe zeru, w związku z tym nie zostało ono ujęte w rozliczeniu nabycia.

Wartość wykazanych w powyższej tabeli udziałów niekontrolujących wyceniono wg metody proporcjonalnego udziału w aktywach netto w kwocie 183 496 tys. zł przypisanych akcjonariuszom mniejszościowym posiadającym 25,68 % udziałów w kapitale zakładowym Archicom S.A.

Wartość godziwa nabytych należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień przejęcia wyniosła 60 135 tys. zł, przy czym wartość brutto tych należności wynikająca z zawartych umów wyniosła na ten dzień 83 816 tys. zł. Zgodnie z najlepszym szacunkiem, Grupa uznaje spłatę wykazanych należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności w wysokości 60 135 tys. zł za prawdopodobną.

Na dzień przejęcia, kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przewyższa wartość przekazanej przez Grupę zapłaty, w związku z czym Grupa ocenia, że dokonana transakcja jest okazynym nabyciem.

Mając na uwadze szczególne wymagania MSSF 3 „Połączenia jednostek” w zakresie możliwości rozpoznania ewentualnego zysku na okazynym naby-

ciu, Grupa ponownie oceniła kompletność identyfikacji przejmowanych aktywów i zobowiązań oraz procedur stosowanych do określenia ich wartości. W konsekwencji przeprowadzonych procedur Grupa uznała, że uzasadnione jest ujęcie zysku na okazynym nabyciu w powyższej kwocie, w ramach pozostałej działalności operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (pozycja „pozostałe przychody operacyjne”).

Grupa ocenia, że na wystąpienie zysku z okazynego nabycia na transakcji złożył się szereg okoliczności, z których najważniejsze związane są z korzystnymi z punktu widzenia Spółki zmianami sytuacji rynkowej w zakresie sprzedaży mieszkań. Wycena aktywów Grupy Archicom wykazała największy przyrost względem wartości bilansowej w grupie nieruchomości mieszkaniowych, gdzie budowa już została zakończona, a lokale jeszcze nie w całości przekazane klientom. W większości przekazanie tych lokali klientom powinno nastąpić jeszcze w roku 2021. Znaczenie dla wystąpienia na transakcji zysku na okazynym nabyciu miała również wycena znaku towarowego Grupy Archicom, której wartość 66 704 tys. zł została potwierdzona przez niezależnego rzeczoznawcę.

Przychody ze sprzedaży Archicom S.A. od dnia przejęcia do 30 czerwca 2021 r. wyniosły 97 194 tys. zł, natomiast zysk operacyjny wyniósł 29 554 tys. zł.

Gdyby przejęcie nastąpiło 1 stycznia 2021 r., przychody ze sprzedaży Grupy Echo Investment S.A. od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. wyniosłyby 560 207 tys. zł, natomiast zysk operacyjny - 83 135 tys. zł.

W związku z transakcją, Grupa poniosła w bieżącym okresie koszty związane z przejęciem udziałów i akcji DKR w wysokości 9 135 tys. zł, które zostały ujęte jako koszty okresu w pozycji „koszty ogólnego zarządu” w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, oraz jako element przepływów z działalności operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

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

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

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

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

Po zmianie strategii Grupy kapitałowej polegającej na sprzedaży projektów w krótkim czasie po uzyskaniu pozwoleń na użytkownie Grupa najczęściej w wartości godziwej wycenia nieruchomości w trakcie budowy i/ lub trakcie komercjalizacji. 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.

Wycena do wartości godziwej wymaga szacunków w zakresie danych wejściowych do wyceny. Szacunkowa wartość godziwa ustalona przez Grupę wzrosłaby / (zmniejszyłaby się), gdyby przyjęta stopa dyskontowa i/lub stopa kapitalizacji była niższa / (wyższa). Każda istotna zmiana tych danych wejściowych na inną wartość może prowadzić do ustalenia wartości godziwej na wyraźnie wyższym lub niższym poziomie.

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2021 r. wyniosła 857 059 tys. PLN i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (776 275 tys. PLN) oraz pozostałych nieruchomości (80 784 tys. PLN).

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE – POZIOMY HIERARCHII WARTOŚCI GODZIWEJ

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa – razem
30.06.2021				
Centra handlowe	-	-	625 028	625 028
Biura	-	-	111 957	111 957
Biura – City Space	-	-	39 290	39 290
Razem	-	-	776 275	776 275

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE – TECHNIKI WYCENY

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
30.06.2021				
Centra handlowe	625 028	metoda dochodowa	7,00%	6,50%
Biura	105 801	metoda dochodowa	6,50%-9,00%	6,50%-9,00%
Biura – City Space	39 290	metoda dochodowa	2,76%	-
Biura	6 156	metoda inna	-	-
Razem	776 275	-		

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2020 r. wyniosła 1 388 972 tys. PLN i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 266 595 tys. PLN) oraz pozostałych nieruchomości (122 377 tys. PLN).

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE – POZIOMY HIERARCHII WARTOŚCI GODZIWEJ

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa – razem
31.12.2020				
Centra handlowe	-	-	629 304	629 304
Biura	-	-	593 084	593 084
Biura – City Space	-	-	44 207	44 207
Razem	-	-	1 266 595	1 266 595

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE – TECHNIKI WYCENY

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2020				
Centra handlowe	629 304	metoda dochodowa	7,00%	6,50%
Biura	593 084	metoda dochodowa	7,62%-7,85%	7,12%-7,35%
Biura - City Space	44 207	metoda dochodowa	5,05%	-
Razem	1 266 595			

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2021 r. wyniosła 986 652 tys. PLN i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (544 682 tys. PLN) oraz pozostałych nieruchomości (441 970 tys. PLN).

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE – POZIOMY HIERARCHII WARTOŚCI GODZIWEJ

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa – razem
30.06.2021				
Centra handlowe	-	-	67 186	67 186
Biura	-	-	477 496	477 496
Razem	-	-	544 682	544 682

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE – TECHNIKI WYCENY

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
30.06.2021				
Centra handlowe	67 186	metoda inna	-	-
Biura	477 496	metoda dochodowa	7,00% - 8,00%	6,50% - 7,50%
Razem	544 682			

Spółki z Grupy kalkulując wycenę wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniają wycenę długu związaną z zadłużeniem zaciągniętym w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2020 r. wyniosła 780 621 tys. PLN i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (384 008 tys. PLN) oraz nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (396 613 tys. PLN).

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE – POZIOMY HIERARCHII WARTOŚCI GODZIWEJ

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa – razem
31.12.2020				
Centra handlowe	-	-	67 022	67 022
Biura	-	-	316 986	316 986
Razem	-	-	384 008	384 008

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE – TECHNIKI WYCENY

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2020				
Centra handlowe	67 022	metoda inna		
Biura	316 986	metoda dochodowa	7,00% – 8,00%	6,50% – 7,50%
Razem	384 008			

W pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” Grupa prezentuje nieruchomości, co do który 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 2021 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 1 606 929 tys. PLN i składała się z budynków biurowych wycenianych w wartości godziwej (1 557 608 tys. PLN) oraz nieruchomości wycenianej według wartości poniesionych nakładów (49 321 tys. PLN).

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

AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY – POZIOMY HIERARCHII WARTOŚCI GODZIWEJ

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa – razem
30.06.2021				
Biura	-	-	1 557 608	1 557 608
Razem	-	-	1 557 608	1 557 608

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

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

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

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla aktywów przeznaczonych do sprzedaży wycenianych metodą dochodową są następujące:

AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY – TECHNIKI WYCENY

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
30.06.2021				
Biura	1 557 608	metoda dochodowa	5,30% – 7,90%	4,80% – 7,40%
Razem	1 557 608			

Na 31 grudnia 2020 r., wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 1 269 329 tys. PLN i składała się z budynków biurowych, wycenianych w wartości godziwej (1 259 610 tys. PLN) oraz nieruchomości wycenianej wg wartości poniesionych nakładów (9 719 tys. PLN).

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

AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY – POZIOMY HIERARCHII WARTOŚCI GODZIWEJ

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa – razem
31.12.2020				
Biura	-	-	1 259 610	1 259 610
Razem	-	-	1 259 610	1 259 610

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

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

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

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla aktywów przeznaczonych do sprzedaży wycenianych metodą dochodową są następujące:

AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY – TECHNIKI WYCENY

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2020				
Biura	1 259 610	metoda dochodowa	5,35%-7,90%	4,85% - 7,40%
Razem	1 259 610			

ZABEZPIECZENIE PRZYCHODÓW DLA OKRESÓW BEZCZYNszOWYCH (MASTER LEASE)

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

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

Na tej podstawie obliczany jest:

- dla wakatów: czynsz jaki byłby płacony przez potencjalnego przyszłego najemcę,
- dla podpisanych umów: wakacje czynszowe (jeżeli istnieją). Szacunek jest robiony od dnia bilansowego na okres jaki przewiduje zabezpieczenie wpływów czynszowych. W każdym kalkulowanym miesiącu:
- jeśli na powierzchni w danym miesiącu przewiduje się wakaty, to koszt zabezpieczenia przychodów czynszowych jest pełnym czynszem, jaki przewidziany jest na tej powierzchni;
- jeśli na danej powierzchni przewiduje się, że zostanie ona oddana, a najemca ma wakacje czynszowe, koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych dotyczący tej powierzchni w danym miesiącu równy jest wartości wakacji czynszowych;
- jeśli w danym miesiącu przewiduje się, że wakacje czynszowe najemcy się skończyły, to koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych jest równy zeru.

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

Na 30 czerwca 2021 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 9 040 tys. PLN

Na 31 grudnia 2020 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 12 370 tys. PLN.

UDZIAŁ W ZYSKU ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI (PROFIT SHARE)

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

Na 30 czerwca 2021 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 38 931 tys. PLN.

Na 31 grudnia 2020 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 46 283 tys. PLN.

ZAPASY

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ

Grupa kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, 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

2021 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 wy-

korzystanie. 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.

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

04

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 r.:

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing” – Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej – Etap 2
(zatwierdzone w UE 13 stycznia 2021 r.)

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później.

Zmienione standardy i interpretacje, mające zastosowanie po raz pierwszy w 2021 r., nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

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

05

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9”

(zatwierdzone w UE 16 grudnia 2020 r.)

Data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 r. na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 r. i później.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 marca 2021 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

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

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – Przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania

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

Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – Umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy

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

Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorzeń” – Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3

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

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany

Data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 – 2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41

Obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.

Zmiany do MSSF 16: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 r.
(opublikowano 31 marca 2021 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 r. lub później.

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy
(opublikowano 7 maja 2021 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r.

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

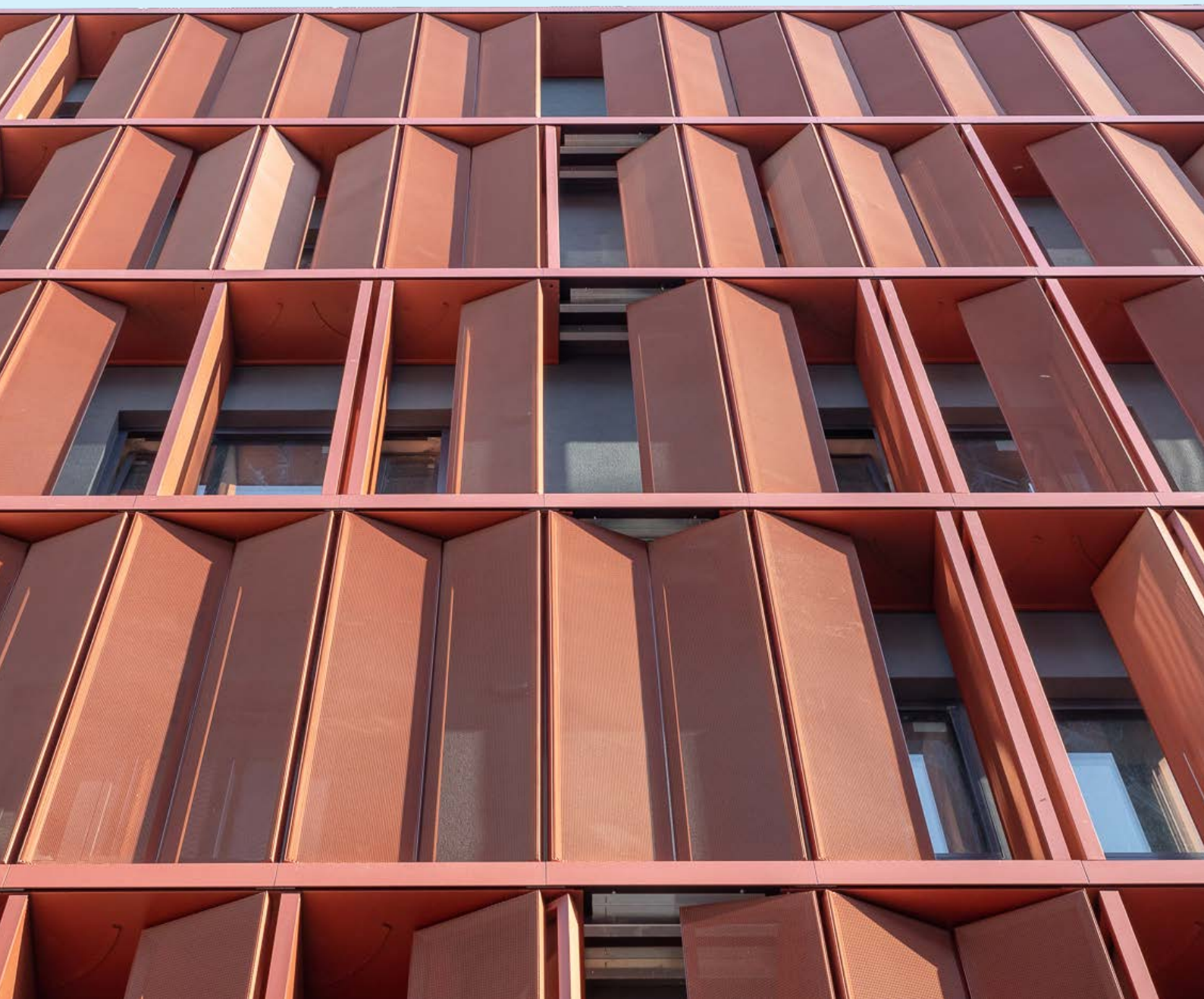
Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

Grupa jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości.

CZEŚĆ 3

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



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

	Nota	30.06.2021	31.12.2020
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		2 803	3 447
Rzeczowe aktywa trwałe	1	20 231	20 340
Nieruchomości inwestycyjne	2	445	2 212
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych	3	1 496 213	1 073 287
Długoterminowe aktywa finansowe	3	314 009	314 772
Udzielone pożyczki	4	1 070 627	954 425
Pozostałe aktywa		5 843	-
		2 910 171	2 368 483
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	151 058	198 504
Należności z tytułu podatku dochodowego		574	205
Należności z tytułu pozostałych podatków		451	1 205
Należności handlowe i pozostałe		70 231	83 979
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3	143 455	183 438
Udzielone pożyczki	7	153 108	294 909
Inne aktywa finansowe *		15 922	42 444
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		106 587	107 437
		641 386	912 121
Aktywa dostępne do sprzedaży		1 767	-
AKTYWA RAZEM		3 553 324	3 280 604

* Głównie wpłaty klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych

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

	Nota	30.06.2021	31.12.2020
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		20 635	20 635
Kapitał zapasowy		704 295	1 054 295
Fundusz dywidendowy		490 703	186 051
Zysk / (strata) z lat ubiegłych		-	-
Zysk netto		29 716	57 825
		1 245 349	1 318 806
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	8	1 142 654	872 941
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	19 520	19 534
Otrzymane kaucje i zaliczki	8	1 346	1 113
Zobowiązania z tytułu leasingu	9	11 896	13 567
Pochodne instrumenty finansowe		1 068	1 624
Pozostałe zobowiązania		5 696	
		1 182 180	908 779
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	10	824 509	839 569
- w tym od jednostek zależnych		196 967	208 179
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9	2	5
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	9	11 636	8 706
Zobowiązania handlowe	9	26 438	26 389
Otrzymane kaucje i zaliczki	9	111 028	89 791
Zobowiązania z tytułu leasingu	9	7 170	9 530
Rezerwy krótkoterminowe	11	9 179	11 304
Pozostałe zobowiązania	9	135 833	67 725
		1 125 795	1 053 019
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 553 324	3 280 604

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

	Nota	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Przychody ze sprzedaży	13	166 868	155 363
Koszt własny sprzedaży		(131 276)	(125 376)
Zysk brutto ze sprzedaży		35 592	29 987
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(4 556)	(4 475)
Koszty sprzedaży		(12 304)	(12 078)
Koszty ogólnego zarządu		(43 655)	(31 107)
Pozostałe przychody operacyjne	14	84 958	105 481
- w tym odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji		19 222	24 011
Pozostałe koszty operacyjne		(4 664)	(1 845)
Zysk operacyjny		55 371	85 963
Przychody finansowe	15	14 861	10 533
Koszty finansowe		(39 976)	(31 441)
Zysk brutto		30 256	65 055
Podatek dochodowy	16	(540)	(8 551)
Zysk netto		29 716	56 504
Zysk netto		29 716	56 504
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,07	0,14
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,07	0,14

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

	Nota	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Zysk netto		29 716	56 504
Inne całkowite dochody		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		29 716	56 504

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 2021 r.	20 635	1 054 295	186 051	57 825		1 318 806
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych		(350 000)	350 000	-	-	-
Dywidenda wypłacona						-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty			(45 348)	(57 825)		(103 173)
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	29 716	29 716
Zmiany razem	-	(350 000)	304 652	(57 825)	29 716	(73 457)
Stan na 30 czerwca 2021 r.	20 635	704 295	490 703	-	29 716	1 245 349
Stan na 1 stycznia 2020 r.	20 635	1 054 295	164 639	21 412	-	1 260 981
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	21 412	(21 412)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	57 825	57 825
Zmiany razem	-	-	21 412	(21 412)	57 825	57 825
Stan na 31 grudnia 2020 r.	20 635	1 054 295	186 051	-	57 825	1 318 806

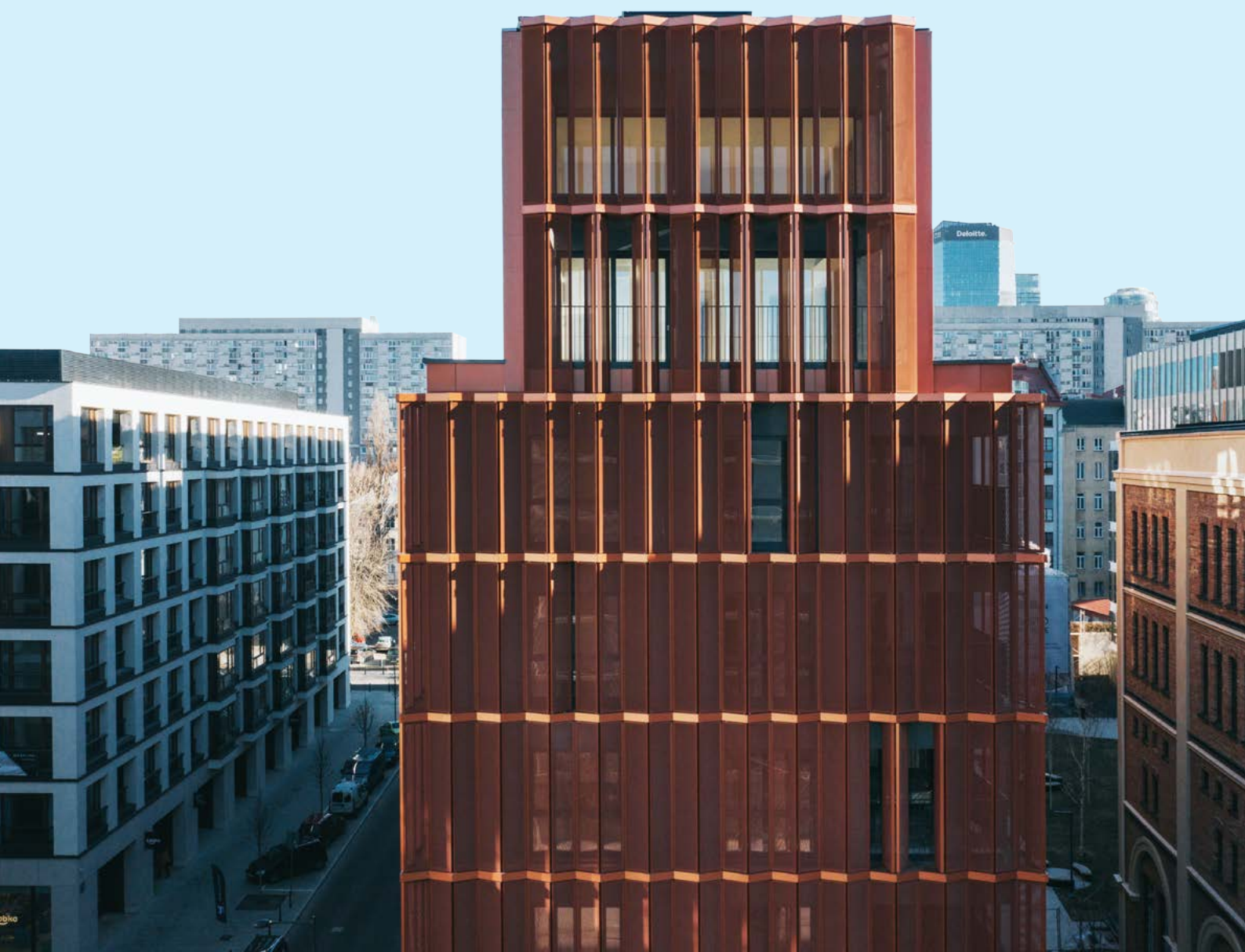
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	30 256	65 055
II. Korekty	(44 261)	(58 588)
Amortyzacja	4 431	4 436
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(12 330)	8 326
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(46 536)	(75 256)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	10 208	3 908
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	(34)	(2)
III. Zmiana kapitału obrotowego	80 942	(48 739)
Zmiana stanu rezerw	(2 125)	(1 903)
Zmiana stanu zapasów	44 745	1 830
Zmiana stanu należności	19 316	18 628
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(7 516)	(43 003)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	26 522	(24 291)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- - III)	66 937	(42 272)
V. Podatek dochodowy zapłacony	(926)	(982)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	66 011	(43 254)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	370 093	128 209
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	22	3
Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	-
Z aktywów finansowych, w tym:	370 071	128 206
a) w jednostkach powiązanych	370 071	128 206
- zbycie aktywów finansowych	-	9 301
- dywidendy i udziały w zyskach	53 607	50 469
- spłata udzielonych pożyczek	278 357	48 373
- odsetki	12 120	12 019
- wykup certyfikatów	702	3 752
- inne wpływy z aktywów finansowych	25 285	4 292
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- spłata udzielonych pożyczek	-	-
- odsetki	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	(475 152)	(232 021)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(367)	(855)
Inwestycje w nieruchomości	-	-
Na aktywa finansowe, w tym:	(474 785)	(231 131)
a) w jednostkach powiązanych	(474 785)	(231 131)
- nabycie aktywów finansowych	(257 786)	(5 943)
- udzielone pożyczki	(216 999)	(225 188)
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	(35)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(105 059)	(103 812)

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

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	246 088	262 472
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	51 088	112 472
Emisja dłużnych papierów wartościowych	195 000	150 000
Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(207 890)	(191 925)
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(16 188)	(47 397)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(155 000)	(106 940)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(4 921)	(3 450)
Odsetki	(31 150)	(33 633)
Inne wydatki finansowe	(631)	(505)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	38 198	70 547
Przepływy pieniężne netto, razem	(850)	(76 519)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(850)	(76 519)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	107 437	232 147
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	106 587	155 628

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



Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

Nota 1A

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Środki trwałe, w tym:	20 231	20 340
- grunty	178	180
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 993	15 023
- urządzenia techniczne i maszyny	96	107
- środki transportu	6 781	4 800
- inne środki trwałe	183	230
Środki trwałe w budowie	-	-
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	20 231	20 340

Nota 1B

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

Za okres od 1.01.2021 – 30.06.2021	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	193	23 201	3 499	10 952	3 557	41 401
Zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	1 794	-	1 794
- zakupu	-	-	-	-	-	-
- leasingu	-	-	-	1 794	-	1 794
Zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(10)	(132)	(189)	(331)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	(10)	(132)	(189)	(331)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	193	23 201	3 489	12 614	3 368	42 864
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(13)	(8 178)	(3 392)	(6 152)	(3 327)	(21 061)
Amortyzacja za okres (z tytułu)	(2)	(2 030)	(1)	319	142	(1 572)
- amortyzacji	(2)	(129)	(11)	-	(47)	(189)
- sprzedaży	-	-	10	132	189	331
- leasingu	-	(1 901)	-	187	-	(1 714)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(15)	(10 208)	(3 393)	(5 833)	(3 185)	(22 633)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	178	12 993	96	6 781	183	20 231
w tym aktywo z tytułu prawa do użytkowania	-	9 621	-	6 781	-	16 402

Brak jest zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych.

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

Za okres od 1.01.2020 – 31.12.2020	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	193	20 503	3 496	9 465	3 730	37 386
- z tytułu leasingu na 1.01.2019 r.						
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	193	20 503	3 496	9 465	3 730	37 386
Zwiększenia (z tytułu)	-	2 698	25	1 487	-	4 210
- zakupu	-	97	25	-	-	122
- inwentaryzacji	-	-	-	-	-	-
- leasingu	-	2 601	-	1 487	-	4 088
Zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(22)	-	(173)	(195)
- inwentaryzacji	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	(44)	(44)
- sprzedaży	-	-	(22)	-	(129)	(151)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	193	23 201	3 499	10 952	3 557	41 401
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(11)	(4 351)	(3 347)	(4 633)	(3 376)	(15 717)
Amortyzacja za okres (z tytułu)	(2)	(3 827)	(45)	(1 519)	49	(5 344)
- amortyzacji	(2)	(256)	(67)	(208)	(122)	(655)
- sprzedaży	-	-	22	-	127	149
- leasingu	-	(3 571)	-	(1 311)	-	(4 882)
- likwidacji	-	-	-	-	44	44
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(13)	(8 178)	(3 392)	(6 152)	(3 327)	(21 061)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	180	15 023	107	4 800	230	20 340
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	11 522	-	4 800	-	16 322

Nota 2A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 31.12.2020
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	2 212	2 212
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	(1 767)	-
- z tytułu przeniesienia do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(1 767)	-
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	445	2 212

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 30 czerwca 2021 r.

UDZIAŁY I AKCJE [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych		
- w jednostkach zależnych	1 369 860	951 898
- w jednostkach współkontrolowanych	126 353	121 389
	1 496 213	1 073 287
Udziały lub akcje razem	1 496 213	1 073 287

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI
W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2021 R. [TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 31.12.2020
Stan na początek okresu	1 073 287	1 021 440
- w tym akcje i udziały	1 073 287	1 021 440
Zwiększenia	457 076	78 385
- z tytułu zakupu udziałów	452 112	11 113
- z tytułu podwyższenia kapitału	4 964	67 272
Zmniejszenia	(34 150)	(26 538)
- z tytułu sprzedaży udziałów	(19 215)	(15 029)
- z tytułu obniżenia kapitału	(13 950)	(6 000)
- z tytułu zaliczki na poczet podwyższenia kapitału	-	-
- z tytułu likwidacji spółki	(729)	-
- z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(256)	(5 509)
Stan na koniec okresu	1 496 213	1 073 287
- w tym akcje i udziały	1 496 213	1 073 287

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2021 R.

Zmiana	Spółka	Wartość [tys. PLN]
Nabycie udziałów	Echo - Arena Sp. z o.o.	1
	M2 Biura Sp. z o.o.	19 215
	DKR Echo Invest S.A.*	76 925
	DKR Echo Investment Sp. z o.o.*	355 971
Zbycie udziałów	M2 Hotel Sp. z o.o.	19 215
	Projekt 5 - GE Sp. z o.o. SKA	-
	Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	-
Podwyższenie kapitału	R4R Poland Sp. z o.o.	4 964
Odpis aktualizujący wartość udziałów		
	Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	16
	Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA	17
	Projekt CS Sp. z o.o.	24
	Taśmowa Projekt Echo 116 Sp. z o.o. SKA	11
	Projekt K-6 Sp. z o.o. SKA	0
	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	30
	Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	30
	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	30
	Bełchatów Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	10
	Cornwall Investments Sp. z o.o.	12
	PPR Projekt Echo-77 Sp. z o.o. SKA	10
	Stranraer Sp. z o.o.	10
	Dagnall Sp. z o.o.	10
	Malta Office Park - GE Sp. z o.o. SKA	7
	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	30
	Galeria Tarnów-Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	9
Likwidacja	Projekt 154 - PK 6 GE Sp. z o.o. SKA Sp.K.	-
	Projekt 148 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	-
	Projekt 150 - PE 12 GE Sp. z o.o. SKA Sp.K.	-
	Projekt 151 - PE 13 GE Sp. z o.o. SKA Sp.K.	-
	Projekt 152 - PE 14 GE Sp. z o.o. SKA Sp.K.	-
	Projekt 153 - PE 21 GE Sp. z o.o. SKA Sp.K.	-
	Pod Klonami - GE Sp. z o.o. Sp.K.	-
	Echo-Kasztanowa Aleja Sp.K.	227
	Klimt House - GE Sp. z o.o. Sp.K.	452
	Obniżenie wkładu	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.

* Echo Investment zawarło 22 kwietnia 2021 r. umowę pośredniego nabycia pakietu 16 945 487 akcji spółki Archicom S.A., stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do około 65,99% ogółu głosów - poprzez nabycie wszystkich udziałów spółki DKR Investment Sp. z o.o. oraz wszystkich akcji spółki DKR Invest S.A. Sprzedającymi byli założyciele firmy, Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Cena za akcje wyniosła 429 mln zł. Echo Investment zapłaciło 241 mln zł w dniu zawarcia transakcji, a pozostałe 188 mln zł - w wyemitowanych obligacjach o terminie zapadalności 3,5 r., oprocentowanych według rocznej stopy 5%. Z zakresu transakcji wyłączona została spółka Archicom Polska S.A., spółka zależna Archicom S.A. prowadząca działalność deweloperską poza obszarem miasta Wrocław i przyległych gmin, oraz spółka Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. Sp.K., spółka zależna Archicom prowadząca działalność w zakresie usług architektonicznych i projektowych. Z tytułu zakupu udziałów i akcji Echo Investment zapłaciło podatek PCC w wysokości 4 286 tys. zł.

DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
W jednostkach zależnych	457 464	495 221
obligacje	457 464	495 221
- długoterminowe	314 009	311 783
- krótkoterminowe	143 455	183 438
należności za zakup i sprzedaż udziałów	-	2 989
Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe razem	457 464	498 210

Na 30 czerwca 2021 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości obligacji na 30 mln zł, a na 31 grudnia 2020 r. – na 29 mln zł.

W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji należności, w przypadku których ryzyko kredytowe

znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich obligacji. Zarząd ocenił udzielone obligacje pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Na 31 czerwca 2021 r. odpis wynosi 214 tys. zł, a na 31 grudnia 2020 r. wynosił 289 tys. zł.

PODSTAWOWE DANE O OBLIGACJACH NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Data wykupu	Klasyfikacja wg terminu spłaty
Swanage Sp. z o.o.	179 160	Wibor 6M + marża	28.12.2021	Długo - i krótkoterminowe
Strood Sp. z o.o.	154 781	EURIBOR 6M + marża	20.12.2021	długoterminowe
Taśmowa – Projekt Echo 116 Sp. z o.o. SKA	40 810	Wibor 6M + marża	10.09.2023	długoterminowe
Echo – Galaxy Sp. z o.o. SKA	36 500	Wibor 6M + marża	14.12.2021	długoterminowe
Projekt Beethovena – Projekt Echo 122 Sp. z o.o. SKA	34 975	Wibor 6M + marża	5.11.2023	krótkoterminowe
Projekt Beethovena – Projekt Echo 122 Sp. z o.o. SKA	27 000	Wibor 6M + marża	1.01.2024	krótkoterminowe
obligacje bez odsetek i odpisów	473 226			
odsetki	14 395			
odpisy	(30 157)			
razem obligacje z odsetkami i odpisem	457 464			

Zarząd Spółki, po przeprowadzonej analizie, podjął decyzję o korekcie prezentacji obligacji długotermino-

wych i krótkoterminowych. Klasyfikacja obligacji uzależniona została od rzeczywistego terminu spłaty.

**PODSTAWOWE DANE O OBLIGACJACH NA 31 GRUDNIA 2020 R.
[TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Data wykupu	Klasyfikacja wg terminu spłaty
Projekt Beethovena – Projekt Echo 122 Sp. z o.o. SKA	34 975	Wibor 6M + marża	05.11.2023	krótkoterminowe
Projekt Beethovena – Projekt Echo 122 Sp. z o.o. SKA	27 000	Wibor 6M + marża	01.01.2024	krótkoterminowe
Taśmowa – Projekt Echo 116 Sp. z o.o. SKA	40 810	Wibor 6M + marża	10.09.2023	długoterminowe
Echo – Galaxy Sp. z o.o. SKA	47 500	Wibor 6M + marża	14.12.2021	długo - i krótkoterminowe
Gosford Investments Sp. z o.o.	-	EURIBOR 6M + marża	27.12.2021	krótkoterminowe
Strood Sp. z o.o.	154 781	EURIBOR 6M + marża	20.12.2021	długoterminowe
Swanage Sp. z o.o.	197 560	Wibor 6M + marża	28.12.2021	długo - i krótkoterminowe
obligacje bez odsetek i odpisów	502 626			
odsetki	21 788			
odpisy	(29 193)			
razem obligacje z odsetkami i odpisem	495 221			

Nota 4

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
W jednostkach zależnych	845 097	755 590
W jednostkach współkontrolowanych	224 990	198 835
W pozostałych jednostkach	540	-
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	1 070 627	954 425

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych; na 30 czerwca

2021 r. w wysokości 1 328 tys. zł., natomiast na 31 grudnia 2020 r. – w wysokości 1 481 tys. zł.

Nota 4A

**UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE
(STRUKTURA WALUTOWA) [TYS. PLN]**

	30.06.2021	31.12.2020
W walucie polskiej	1 033 087	917 134
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	37 540	37 291
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	1 070 627	954 425

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

**PODSTAWOWE DANE O DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	122 718	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.K.	97 507	Wibor 3M + marża	10.10.2026
Fianar Investments Sp. z o.o.	70 466	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Villea Investments Sp. z o.o.	68 375	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	67 970	Wibor 3M + marża	31.12.2023
R4R Poland Sp. z o.o.	61 518	marża	31.03.2029
Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	54 880	Wibor 3M + marża	31.12.2023
RPGZ IX S. z o.o.	47 465	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Senja 2 Sp. z o.o.	43 533	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Arena Sp. z o.o.*	40 000	Wibor 3M + marża	31.12.2023
R4R Poland Sp. z o.o.	37 803	marża	31.03.2030
Berea Sp. z o.o.	36 760	marża	31.12.2025
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	marża	30.09.2026
Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA*	35 080	Wibor 3M + marża	30.06.2026
Doxent Investments Sp. z o.o.*	30 845	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 703	Euribor 3M + marża	31.12.2025
Echo Aurus Sp. Z o.o.	25 098	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	22 860	Wibor 3M + marża	31.12.2023
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	21 642	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Perth Sp. z o.o.	13 111	Wibor 3M + marża	31.12.2023
RPGZ IX Sp. z o.o.	11 100	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Elektrownia RE Sp. z o.o.	10 827	Wibor 3M + marża	31.03.2022
Strood Sp. z o.o.	9 890	Wibor 3M + marża	31.12.2023
City Space Management Sp. z o.o.	9 300	Wibor 3M + marża	31.03.2022
Berea Sp. z o.o.	7 869	Euribor 3M + marża	31.12.2025
Rondo 1 City Space – GP S. z o.o. Sp.K.	4 051	Wibor 3M + marża	20.09.2021
Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o.	2 330	Wibor 3M + marża	20.09.2021
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	2 010	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.	792	Wibor 3M + marża	30.09.2021
DKRA Sp. z o.o.*	535	Wibor 3M + marża	22.04.2026
Plac Unii City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K.	499	Wibor 3M + marża	30.09.2021
142 – City Space – GP Sp. z o. o. Sp.K.	440	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Pożyczki bez odsetek i odpisów	1 018 128		
Odsetki	71 842		
Odpisy	(19 343)		
Razem pożyczki z odsetkami i odpisem	1 070 627		

* Pożyczki udzielone w 2021 r.

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodnie z faktycznym terminem spłaty.

**PODSTAWOWE DANE O DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
NA 31 GRUDNIA 2020 R. [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.K.	122 718	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Galeria Libero Sp. z o. o. Sp.K.	97 507	Wibor 3M + marża	10.10.2026
Echo - SPV 7 Sp. z o. o.	72 875	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Fianar Investments Sp. z o. o.	71 360	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Villea Investments Sp. z o. o.	68 375	Wibor 3M + marża	31.03.2021
R4R Poland Sp. z o. o.	61 518	marża	31.03.2029
RPGZ IX Sp. z o. o.	47 465	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Senja 2 Sp. z o. o.	43 052	Wibor 3M + marża	31.03.2021
Echo Aurus Sp. z o. o.	42 029	Wibor 3M + marża	31.12.2021
R4R Poland Sp. z o. o.	35 151	marża	30.09.2026
Perth Sp. z o. o.	25 990	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Projekt Echo - 130 Sp. z o. o.	25 860	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Rosehill Investments Sp. z o. o.	25 703	Euribor 3M + marża	31.12.2025
Berea Sp. z o. o.	24 550	marża	31.12.2025
Projekt Echo - 123 Sp. z o. o.	22 700	Wibor 3M + marża	30.06.2021
GRO Nieruchomości Sp. z o. o.	21 642	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Berea Sp. z o. o.	20 079	Euribor 3M + marża	31.12.2025
Projekt Echo - 135 Sp. z o. o. Sp.K.	19 000	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o. o. Sp.K.	17 000	Wibor 3M + marża	30.09.2021
R4R Poland Sp. z o. o.	16 128	marża	31.03.2030
Strood Sp. z o. o.	9 890	Wibor 3M + marża	30.06.2021
RPGZ IX Sp. z o. o.	1 900	Wibor 3M + marża	30.09.2021
GRO Nieruchomości Sp. z o. o.	1 590	Wibor 3M + marża	31.03.2021
pożyczki bez odsetek i odpisów	894 082		
odsetki	59 234		
odpisy	1 109		
razem pożyczki z odsetkami i odpisem	954 425		

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

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 31.12.2020
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	(19 534)	(4 639)
instrumenty finansowe	308	-
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(12 586)	(7 167)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(2 546)	(405)
strata podatkowa	2 461	4 816
zapasy	(83)	2 163
leasing	26	72
pozostałe	(7 627)	(4 631)
Zwiększenia	3 143	308
instrumenty finansowe	-	308
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	657	-
zapasy	540	-
leasing	60	-
pozostałe	1 886	-
Zmniejszenia	(3 129)	(15 203)
instrumenty finansowe	(830)	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(2 255)	(5 419)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	(2 141)
strata podatkowa	(44)	(2 355)
zapasy	-	(2 246)
leasing	-	(46)
pozostałe	-	(2 996)
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	(19 520)	(19 534)
instrumenty finansowe	(522)	308
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(14 841)	(12 586)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(1 889)	(2 546)
strata podatkowa	2 417	2 461
zapasy	457	(83)
leasing	86	26
pozostałe	(5 741)	(7 627)

Kwota straty podatkowej za lata 2019 i 2020 od której nie utworzono aktywa wynosi 9 390 tys. zł. Prawo do obniżenia podatku z tytułu straty podatkowej wygasa w 2025 r.

Nota 6A**ZAPASY [TYS. PLN]**

	30.06.2021	31.12.2020
Półprodukty i produkty w toku	129 937	145 824
- aktywo tytułu prawa do użytkowania gruntu	2 397	5 098
Produkty gotowe	21 121	52 680
Towary	-	-
Razem	151 058	198 504

Nota 6B**ZAPASY – WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]**

	30.06.2021	31.12.2020
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako korekta kosztu własnego sprzedaży	143	11 574
Zmiana stanu odpisu zapasów	143	11 574

Zmiana odpisu aktualizującego wartość zapasów w 2021 r. dotyczy m.in. projektu Nowa Dzielnica oraz Resi4Rent Wodna w Łodzi.

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
W jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	153 108	294 909
	153 108	294 909
W jednostkach współkontrolowane		
- udzielone pożyczki	-	-
	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	153 108	294 909

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych: na 30 czerwca 2021 r. jego wysokość wyniosła 1 328 tys. zł., natomiast

na 31 grudnia 2020 r. - 1 481 tys. zł. Udzielone pożyczki prezentowane są zgodna z faktycznym terminem spłaty.

**UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE
- STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]**

	30.06.2021	31.12.2020
w walucie polskiej	153 108	244 063
w walutach obcych - po przeliczeniu na PLN	-	50 846
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	153 108	294 909

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

**PODSTAWOWE DANE O KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	41 027	Wibor 3M + marża	31.12.2021
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o. p. Sp.K.	35 882	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Gosford Investments Sp. z o.o.	23 197	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Aurus Sp. z o.o.	16 931	Wibor 3M + marża	31.12.2021
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	16 920	Wibor 3M + marża	31.03.2022
Elektrownia RE Sp. z o.o.	6 109	Wibor 3M + marża	31.03.2022
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	3 397	Wibor 3M + marża	30.06.2022
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	170	Wibor 3M + marża	31.12.2021
Shanklin Sp. z o.o.*	101	Wibor 3M + marża	31.03.2022
Projekt K-6 SKA*	85	Wibor 3M + marża	31.03.2022
Projekt 13 SKA*	70	Wibor 3M + marża	31.03.2022
City Space Management Sp. z o.o.	29	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	25	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	25	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	25	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	25	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	25	Wibor 3M + marża	30.09.2021
pożyczki bez odsetek i odpisów	144 043		
odsetki	18 337		
odpisy	(9 272)		
razem pożyczki z odsetkami i odpisem	153 108		

* Pożyczki udzielone w 2021 r.

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodnie z faktycznym terminem spłaty.

**PODSTAWOWE DANE O KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
NA 31 GRUDNIA 2020 R. [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Pudsey Sp. z o.o.	49 402	Euribor 3M + marża	30.06.2021
Gosford Investments Sp. z o.o.	46 397	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	43 770	Wibor 3M + marża	13.03.2021
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	36 122	Wibor 3M + marża	13.12.2021
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	35 882	Wibor 3M + marża	13.12.2021
Elektrownia RE Sp. z o.o.	33 102	Wibor 3M + marża	13.12.2021
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	16 190	Wibor 3M + marża	13.12.2021
Pudsey Sp. z o.o.	9 740	Wibor 3M + marża	30.06.2021
City Space Management Sp. z o.o.	6 500	Wibor 3M + marża	30.06.2021
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	5 945	Wibor 3M + marża	13.12.2021
Projekt Naramowice Sp. z o.o. SKA	5 400	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	4 051	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	3 397	Wibor 3M + marża	30.06.2021
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	2 070	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	620	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	499	Wibor 3M + marża	30.09.2021
142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	440	Wibor 3M + marża	30.09.2021
City Space Management Sp. z o.o.	29	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	15	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	15	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	15	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	15	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	15	Wibor 3M + marża	30.09.2021
pożyczki bez odsetek i odpisów	299 631		
odsetki	10 326		
odpisy	(15 048)		
razem pożyczki z odsetkami i odpisem	294 909		

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

	30.06.2021	31.12.2020
Wobec jednostek zależnych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	-	-
Wobec pozostałych jednostek		
- leasing	11 896	13 567
- otrzymane kaucje i zaliczki	1 346	1 113
- kredyt	-	-
- pochodne instrumenty finansowe IRS	1 068	1 624
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 142 654	872 941
- premie dla Zarządu	5 696	
	1 162 660	889 245
Zobowiązania długoterminowe razem	1 162 660	889 245
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych z tytułu leasingu wynoszą:	od 1,77% do 5,73%	od 1,77% do 3,03%

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

warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

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

	30.06.2021	31.12.2020
od 1 do 3 lat	515 479	466 750
od 3 do 5 lat	647 073	422 292
powyżej 5 lat	108	203
Zobowiązania długoterminowe razem	1 162 660	889 245
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	4,52%	4,25%

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

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

	30.06.2021	31.12.2020
w walucie polskiej	981 700	712 900
w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	180 959	176 345
Zobowiązania długoterminowe razem	1 162 659	889 245

Według najlepszej 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 Z TYTUŁU LEASINGU [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu	13 567	12 645
Zmiany w okresie	(1 671)	922
- nowe zakupy	2 243	922
- koszty finansowe	143	-
- płatność	(904)	-
- zakończenie projektu/sprzedaż	(3 153)	-
Stan na koniec okresu	11 896	13 567

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A. *	75 000	63 417	Wibor 1M + marża	29.10.2021
Alior Bank S.A.	45 000	45 000	Wibor 3M + marża	12.05.2022
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	70 221	Wibor 1M + marża	30.11.2022
Razem	220 000	178 638		

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2021 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,7 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 2021 r. cały limit na gwarancje jest wykorzystany.

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 31 GRUDNIA 2020 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	75 000	63 458	WIBOR 1M + marża	31.10.2022
Alior Bank S.A.	35 000	35 000	WIBOR 3M + marża	14.04.2021
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	39 523	WIBOR 1M + marża	30.11.2022
Razem	210 000	137 981		

* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2020 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 1,9 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 2020 r. cały limit na gwarancje jest dostępny.

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

Wszystkie, z wyjątkiem serii 2P/2020, są przedmiotem obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Wszystkie poniższe obligacje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.

Wszystkie obligacje są niezabezpieczone.

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	139 950	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	46 600	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	150 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1P/2020	PLO017000020	PKO TFI Parasolowy i Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	100 000	05.08.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
			728 060		

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH

Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021*	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%
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%
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%
			Razem	433 832	
			Obligacje razem	1 161 892	

* Emisja wykupiona zgodnie z terminem wykupu.

OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. DLA SPRZEDAJĄCYCH AKCJE ARCHICOM S.A. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1P/2021	PLO017000053	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
			Razem	188 000	

Zarząd Spółki 21 kwietnia 2021 r. podjął uchwałę o emisji obligacji niezabezpieczonych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 188 mln zł, oprocentowanych według rocznej stopy oprocentowania w wysokości 5%. Obligacje zostały zaproponowane do nabycia założycielom firmy Archicom S.A. – Dorocie Jarodzkiej-Śródce, Kazimierzowi Śródce oraz Rafałowi Jarodzkemu jako część zapłaty za pośredni zakup pakietu akcji Archicom S.A., stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do około 65,99% ogółu głosów. Zakup akcji spółki Archicom został przeprowadzony poprzez zakup 100% udziałów w spółce DKR Investment Sp. z o.o. oraz 100% akcji w spółce DKR Invest

S.A. Obligacje zostały wyemitowane i objęte przez inwestorów 22 kwietnia 2021 r. Cena obligacji była równa ich wartości nominalnej. Emisja nie podlegała wymogowi sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Dzień wykupu Obligacji został wyznaczony na 22 października 2024 r. Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu zorganizowanym przez ASO Catalyst i prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zgodnie z warunkami emisji odpowiadającymi dotychczasowym emisjom obligacji emitowanym przez Spółkę.

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH W EUR [TYS. EUR]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
2P/2020*	PLO017000038	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	12 800	31.10.2021	stała stopa oprocentowania 6%
Razem			52 800		

* emisja poza programem emisji obligacji w EUR z 3 września 2020 r.

OBLIGACJE WYKUPIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. W 2021 R. [TYS. PLN]

Seria	Data	Wartość nominalna
obligacje dla inwestorów instytucjonalnych – seria 1/2017	17.03.2021 oraz 31.03.2021	155 000

OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. W 2021 R. [TYS. PLN]

Seria	Data	Wartość nominalna
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych – seria 1/2021	17.03.2021	195 000
Emisja prywatna – seria 1P/2021	22.04.2021	188 000
Razem		383 000

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH NA 31 GRUDNIA 2020 R. [TYS. PLN]

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	139 950	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	46 600	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	150 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1P/2020	PLO017000020	PKO TFI Parasolowy oraz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	100 000	05.08.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
Razem			688 060		

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH

Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%
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%
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%
Razem			433 832		
Obligacje razem			1 121 892		

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH DENOMINOWANE W EUR [TYS.]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
2P/2020*	PLO017000038	Michael/Ström DM	12 800	31.10.2021	stała stopa oprocentowania 6%
Razem			52 800		

* Emisja poza programem emisji obligacji w EUR z 3 września 2020 r.

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

	30.06.2021	31.12.2020
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	5 211	1 937
- do 12 miesięcy	5 211	1 937
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	21 227	24 452
- do 12 miesięcy	21 227	24 452
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe razem	26 438	26 389
Otrzymane zaliczki (zobowiązanie z tytułu kontraktu)	102 709	83 253
Otrzymane kaucje	8 319	6 538
Otrzymane kaucje i zaliczki razem	111 028	89 791
Z tytułu pozostałych podatków	11 636	8 706
Z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2	5
Zobowiązanie z tytułu podatków razem	11 638	8 711
Zobowiązanie leasingowe	7 170	9 530
Zobowiązanie z tytułu leasingu razem	7 170	9 530
Pozostałe zobowiązania	135 833	67 725
- z tytułu wynagrodzeń	8	4
- inne (wg tytułów)	135 825	67 721
- dywidenda	103 173	-
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	15 922	42 444
- zakup udziałów	-	-
- pozostałe w tym:	16 730	25 277
- premie dla zarządu i pracowników	5 901	6 572
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe razem	135 833	67 725
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	292 107	202 146
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	od 1,77% do 5,73%	od 1,77% do 6,94%

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

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE – ZMIANA
Z TYTUŁU LEASINGU [TYS. PLN]**

	30.06.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu	9 530	13 274
Zmiany w okresie	(2 360)	(3 744)
- nowe zakupy	-	4 916
- koszty finansowe	118	955
- płatność	(2 478)	(6 841)
- zakończenie projektu/sprzedaż	-	(2 774)
Stan na koniec okresu	7 170	9 530

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	196 967	208 179
	196 967	208 179
Wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	178 638	137 981
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	448 904	493 409
	627 542	631 390
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	824 509	839 569

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]

	30.06.2021	31.12.2020
W walucie polskiej	560 941	572 321
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	263 568	267 248
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	824 509	839 569

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK NA 30 CZERWCA 2021 R.

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	186 911	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Pożyczki bez odsetek i odpisów	186 911		
Odsetki	10 056		
Razem pożyczki z odsetkami	196 967		

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK NA 31 GRUDNIA 2020 R.

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	192 666	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Pożyczki bez odsetek i odpisów	192 666		
Odsetki	15 513		
Razem pożyczki z odsetkami	208 179		

**ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH
– WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]**

	30.06.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na gwarancje	590	514
- rezerwy na naprawy	794	-
- sprawy sądowe	272	-
- rezerwy na koszty	7 648	12 993
	11 304	15 507
Zwiększenia z tytułu		
- rezerw na gwarancje	-	76
- rezerw na naprawy	-	794
- rezerwy na koszty	-	1 333
- sprawy sądowe	228	272
	228	2 475
Wykorzystanie z tytułu:		
- rezerwy na koszty	-	-
- sprawy sądowe	-	-
	-	-
Rozwiązanie z tytułu		
- rezerwy na koszty	(1 333)	(6 678)
- rezerwy na gwarancje	(64)	-
- rezerwy na kary	(770)	-
- rezerwy na naprawy	(186)	-
	(2 353)	(6 678)
Stan na koniec okresu		
- rezerwy na kary	1 230	2 000
- rezerwy na naprawy	608	794
- rezerwy na gwarancje	526	590
- sprawy sądowe	500	272
- rezerwy na koszty	6 315	7 648
	9 179	11 304

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	30.06.2021	31.12.2020
Zobowiązania warunkowe		
Na rzecz jednostek powiązanych z tytułu:	2 242 820	1 968 163
- udzielonych gwarancji i poręczeń	2 242 820	1 968 163
	2 242 820	1 968 163
Inne z tytułu:		
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	447	664
	447	664
Razem	2 243 267	1 968 827

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2021 r. w wysokości 526 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2020 r. - w wysokości 590 tys. zł.

**ZMIANY W STRUKTURZE PORĘCZEŃ WYSTAWIONYCH
PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2021 R.
[TYS. PLN]**

W I półroczu 2021 r. nie było zmian w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A.

**ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH
PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2021 R. [TYS. PLN]**

Zmiana	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Data zmiany	Wartość	Tytuł
Udzielenie	Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Galerii Libero – projekt Echo 120 Sp. z o.o. SK	20.01.2022	758	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania spółki Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücks- gesellschaft mbH & Co KG	11.03.2021	48 131	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, a także z umowy dodatkowej. Wystawiona w EUR i PLN.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücks- gesellschaft mbH & Co KG	11.03.2021	72 638	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücks- gesellschaft mbH & Co KG	11.03.2021	5 715	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchni handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücks- gesellschaft mbH & Co KG	11.03.2021	96 611	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücks- gesellschaft mbH & Co KG	11.03.2021	20 792	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe powierzchni w budynku Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	R4R Gdańsk Stocznia sp. z o.o.	18.03.2021	26 000	Gwarancja warunkowa dotycząca zabezpieczenia zapłaty zwrotu zaliczki wpłaconej przez kupującego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.
Udzielenie	Park Rozwoju – Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.K.	Kaufland Polska Mar- kety Sp. z o.o. Sp.J.	22.03.2021	2 500	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Udzielenie	Projekt – 16 Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Wentel Sp. z o.o.	2.04.2021	26 000	Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez spółkę z grupy Student Depot z tytułu przedwstępnej umowy zakupu od grupy Echo Investment nieruchomości w Gdańsku.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Miasto Poznań repre- zentowane przez Zar- ząd Dróg Miejskich w Poznaniu	23.04.2021	3 384	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Gmina Miejska Kra- ków – ZDM Kraków	11.05.2021	282	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Udzielenie	Projekt 146 – CitySpace – GP Sp. z o.o. Sp.K.	Face2Face – Stranra- er Sp. z o.o. SKA	26.05.2021	710	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Wystawiona w EUR.

ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. W I PÓŁROCZU 2021 R. [TYS. PLN]

Zmiana	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Data zmiany	Wartość	Tytuł
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	1.06.2021	25 000	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Wygaśnięcie	PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	10.02.2021	873	Gwarancja loteryjna za spółkę Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. Sp.K.
Wygaśnięcie	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Millennium S.A.	25.06.2021	4 837	Gwarancja zabezpieczająca wpływy z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	30.06.2021	24	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Wygaśnięcie	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o. R4R Wrocławskie Rychtalska Sp. z o.o. R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	30.06.2021	14 147	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektów mieszkaniowych Resi4Rent: Łódź Wodna, Wrocław Rychtalska, Warszawa Browary Warszawskie, Wrocław Kępa Mieszkańska.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	29.01.2021	1 220	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Przedłużenie i podwyższenie kwoty	Echo Investment S.A.	DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K.	31.01.2021	383	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Podwyższenie kwoty	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	27.04.2021	966	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

Nota 13

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

	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
PRZYCHODY Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI	166 674	154 805
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	95 475	103 604
Od jednostek powiązanych	-	46 465
- od jednostek wspólnokontrolowanych	-	46 465
Usługi realizacji inwestycji	33 883	34 910
Od jednostek powiązanych:	33 835	34 910
- od jednostek zależnych	25 613	31 556
- od jednostek wspólnokontrolowanych	8 222	3 354
Sprzedaż działek	18 418	4 477
Od jednostek powiązanych:	18 416	-
- od jednostek wspólnokontrolowanych	9 845	-
- od jednostek zależnych	8 571	-
Usługi prawne, księgowość, konsultingowe i informatyczne	1 378	1 221
Od jednostek powiązanych:	1 378	1 221
- od jednostek zależnych	1 378	1 221
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	17 520	10 593
Od jednostek powiązanych:	16 133	8 630
- od jednostek zależnych	15 195	8 047
- od jednostek wspólnokontrolowanych	932	583
- od kluczowego personelu	6	-
PRZYCHODY Z TYTUŁU NAJMU	194	558
Usługi najmu	194	558
Od jednostek powiązanych:	15	15
- od jednostek zależnych	15	15
Przychody ze sprzedaży razem	166 868	155 363
Od jednostek powiązanych:	69 777	91 241
- od jednostek zależnych	60 617	40 839
- od jednostek wspólnokontrolowanych	9 154	50 402
- od kluczowego personelu	6	-

Spółka nie zawierała umów z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące istotnych transakcji z jednostkami powiązаныmi realizowane w pierwszym półroczu 2021 r. Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY – SUBLEASING [TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Usługi najmu	-	364
Przychody z usług najmu, razem	-	364

PRZYCHODY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ DEWELOPERSKĄ
NA 30 CZERWCA 2021 R. [TYS. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości zwią- zanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Osiedle Bonarka Living I, Kraków	IV kw. 2021	68 801	68 801	19 926
Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź	projekt zakończony	36 843	3	1
Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź	IV kw. 2021	40 700	40 700	28 732
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 264	951	34
Grota – Roweckiego 111 etap III, Wrocław	projekt zakończony	16 232	44	-
Nasze Jeżyce, Poznań	projekt zakończony	57 873	6 213	3 536
Nasze Jeżyce II, Poznań	III kw. 2021	64 399	64 399	48 805
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	116 418	9 519	448
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	44 982	6 810	460
pozostałe projekty		2	2	357
Razem		476 515	197 441	102 299

PRZYCHODY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ DEWELOPERSKĄ
NA 31 GRUDNIA 2020 R. [TYS. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości zwią- zanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Osiedle Bonarka Living I, Kraków	IV kw. 2021	68 400	68 400	6 363
Puszkarska R4R, Kraków	I kw. 2021 – sprzedaż gruntu	5 969	5 969	5 969
Osiedle Jarzębinowe V, Łódź	projekt zakończony	43 911	6	0
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 200	1 535	1
Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź	projekt zakończony	36 661	4 857	2 690
Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź	IV kw. 2021	39 302	39 302	12 111
Grota - Roweckiego 111 etap III	projekt zakończony	16 232	60	0
Nasze Jeżyce, Poznań	II kw. 2021	57 829	57 829	21 361
Nasze Jeżyce II, Poznań	II kw. 2021	64 200	64 200	18 059
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	116 366	38 110	15 204
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	47 207	19 094	1 333
pozostałe projekty		2	2	162
Razem		526 279	299 364	83 253

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 2021 r. wynosi 197 441 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała

zaliczki w kwocie 102 299 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.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY – STRUKTURA TERYTORIALNA
[TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Kraj	166 868	155 363
- w tym: od jednostek powiązanych	69 777	91 241
Zagranica	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	166 868	155 363
- w tym: od jednostek powiązanych	69 777	91 241

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE
[TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Rozwiązane rezerwy	2 124	1 903
- należności	-	-
- na przewidywane koszty	2 124	1 903
Pozostałe, w tym:	9 175	185
- kary umowne	-	183
- zysk ze sprzedaży wierzytelności	9 015	-
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	34	2
- pozostałe	126	-
Odsetki i aktualizacja wartości pożyczek i obligacji	19 222	24 011
Od jednostek powiązanych, w tym:	19 222	24 011
- od jednostek zależnych	15 446	21 847
- od jednostek współkontrolowanych	3 776	2 164
Pozostałe odsetki	-	39
Od pozostałych jednostek	-	39
Razem	30 521	26 138

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

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Od jednostek powiązanych, w tym:	54 437	79 343
- od jednostek zależnych	54 437	79 343
Razem	54 437	79 343

Nota 15A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	-	55
Razem	-	55

Nota 15B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Dodatnie różnice kursowe	4 215	8 769
Zysk ze zbycia udziałów	6 278	-
Zysk z umorzenia udziałów i certyfikatów	-	1 709
Aktualizacja wartości pochodnych instrumentów finansowych	4 368	
Razem	14 861	10 478

Nota 16

PODATEK DOCHODOWY – EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA
[TYS. PLN]

	1.01.2021- 30.06.2021	1.01.2020- 30.06.2020
Zysk brutto	30 256	65 055
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	5 749	12 360
Otrzymane dywidendy	(8 740)	(9 589)
Wypłata z zysku spółek komandytowych	(1 603)	(5 486)
Obciążenie podatkowe spółki, względem wyników zależnych spółek komandytowych	146	5 664
Koszty reprezentacji oraz inne koszty NKUP w trakcie roku	4 569	6 933
Rezerwa na przewidywane koszty	(404)	(361)
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnicę trwałą	23	622
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych i obligacji objętych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	400	(324)
Zmiana wyceny pozostałych pozycji	400	(1 268)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	540	8 551

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [TYS. PLN]

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa	
			na dzień 30.06.2021	na dzień 31.12.2020
AKTYWA FINANSOWE				
Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe	3			
Obligacje		zamortyzowany koszt	457 464	495 221
Pożyczki i należności			1 251 626	1 288 686
Pożyczki długoterminowe	4	zamortyzowany koszt	1 070 627	954 425
Pożyczki krótkoterminowe	7	zamortyzowany koszt	153 108	294 909
Należności handlowe		zamortyzowany koszt	26 880	38 342
Leasing		zamortyzowany koszt	1 010	1 010
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			122 509	149 881
Inne aktywa finansowe		zamortyzowany koszt	15 922	42 444
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		zamortyzowany koszt	106 587	107 437
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE				
Pozostałe zobowiązania finansowe			2 012 667	1 761 996
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8,10	zamortyzowany koszt	1 591 558	1 366 350
Zobowiązania handlowe	9	zamortyzowany koszt	26 438	26 389
Pożyczki	8,10	zamortyzowany koszt	196 967	208 179
Kredyty	8,10		178 638	137 981
Leasing	9	zamortyzowany koszt	19 066	23 097

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 oraz warunki umowy dotyczącej 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 oraz warunki umowy dotyczącej 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.

Wartości godziwe instrumentów finansowych nie różnią się istotnie od ich wartości bilansowych.

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

W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej,

zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień. Zmiany te zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Nota 18

Ze względu na specyfikę grupy Echo Investment, wpływ pandemii COVID-19 na spółkę Echo Investment S.A. powinien być rozpatrywany z perspektywy całej grupy. Wpływ pandemii na działalność grupy został opisany w części 22 w Sprawozdaniu Zarządu „Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Echo Investment”.

**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 2021 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 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 2021 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. i dane porównawcze na 31 grudnia 2020 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.

Szacunek kapitału obrotowego netto (aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) dla Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2021 r. jest ujemny i wynosi – 484 mln zł. Zarząd nie widzi jednak, żadnych ryzyk dla kontynuacji działalności Spółki. Wyliczenie to jest jedynie technicznym wskazaniem tej pozycji. Stabilność Spółki należy zawsze rozpatrywać z uwzględnieniem sytuacji w całej Grupie Echo Investment – czyli wraz ze spółkami zależnymi, przez które Grupa realizuje znaczną część działalności, a w konsekwencji – z uwzględnieniem możliwości dystrybucji zysków ze spółek zależnych do Echo Investment S.A.

Korygując aktywa obrotowe o dystrybucję środków ze sprzedaży projektu Biura przy Warzelni w kompleksie Browarów Warszawskich, oraz uwzględniając możliwe dystrybucje środków z projektów przeznaczonych na sprzedaż w roku 2021 (Moje Miejsce, Face 2 Face), oraz uwzględniając planowane rolowanie obligacji i kredytów obrotowych zapadających w terminie najbliższego roku, Spółka z łatwością uzyskuje dodatni wielomilionowy poziom kapitału obrotowego netto.

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządzała jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres połowy roku zakończony 30 czerwca 2021 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 22 września 2021 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

02

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 2021 R. [TYS. PLN]

Przedmiot umowy – zobowiązanie Echo Investment S.A.	Kontrahent – inwestor	Wartość umowy
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową biurowca Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) w Warszawie przy ul. Grzybowskiej	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	2 631
Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości	Dellia Investments – Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K.	7 422
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego Face2Face II w Katowicach	Face2Face – Stranraer Sp. z o.o. SKA	1 463
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową biurowca Moje Miejsce z parkingiem podziemnym w Warszawie przy ul. Beethovena	Projekt Beethovena-Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. SKA	2 007
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową budynku mieszkalnego Stacja Wola I w Warszawie przy ul. Ordona	Projekt Echo 136 Sp. z o.o. Sp.K.	1 332
Kompleksowe zarządzanie inwestycją – budową kompleksu biurowego Midpoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	3 575
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową budynku mieszkalnego KRK II w Krakowie przy ul. Zapolskiej	RPGZ IX Sp. z o.o.	1 124
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową budynku mieszkalnego Stacja Wola II w Warszawie przy ul. Ordona	Projekt Echo 136 Sp. z o.o. Sp.K.	1 223
Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	1 270
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową biurowca Fuzja CD w Łodzi przy ul. Tymienieckiego	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	1 869
Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Garbary	Gosford Investments Sp. z o.o.	8 571
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową biurowca Brain Park w Krakowie przy al. Pokoju	Echo – Arena Sp. z o.o.	1 236
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – budową budynku mieszkalnego Fuzja A w Łodzi przy ul. Tymienieckiego	Elektrownia RE Sp. z o.o.	1 084

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

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 30 CZERWCA 2021 R.
[TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	60 617	7 788	16 964	2	5 211
Jednostki współkontrolowane	9 154	11 692	2 600	-	-
Właściciele	-	8 331	-	-	1 899
Zarząd Spółki	6	-	-	-	-
Razem	69 777	27 811	19 564	2	7 110

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 31 GRUDNIA 2020 R.
[TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	85 201	12 406	25 432	6	1 937
Jednostki współkontrolowane	56 453	863	2 600	-	-
Właściciele	-	14 800	-	-	1 517
Zarząd Spółki	1	-	-	-	-
Razem	141 655	28 069	28 032	6	3 454

Metody ustalania wyniku finansowego na 30 czerwca 2021 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2020 r.

Szacunki Zarządu Spółki

04

Szacunki zarządu spółki na 30 czerwca 2021 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2020 r.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Artur Langner

Wiceprezes

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec

Główny Księgowy

Kielce, 22 września 2021 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2021 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 2021 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

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Kielce, 22 września 2021 r.

