

I półrocze

2022

Raport finansowy
Spółki i Grupy
Echo Investment



Fot. Biurowiec Midpoint71 we Wrocławiu

ECHO
investment



Fot. Osiedle Stacja Wola w Warszawie

Spis treści

| | |
|---|---|
| List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów | 6 |
|---|---|

CZĘŚĆ 1 8

Sprawozdanie Zarządu 8

| | |
|---|----|
| 01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie | 9 |
| Zarząd | 10 |
| Rada Nadzorcza | 11 |
| 02. Strategia Rentownego Wzrostu | 12 |
| 03. Model biznesowy | 14 |
| 04. Wybrane dane finansowe Grupy | 15 |
| 05. Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji | 16 |
| 06. Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące | 17 |
| 07. Najważniejsze zdarzenia w I półroczu 2022 r. | 18 |
| 08. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej | 26 |
| 09. Segment mieszkaniowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy | 28 |
| 10. Segment komercyjny — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy | 33 |
| 11. Portfel nieruchomości | 38 |
| 12. Główne inwestycje w I półroczu 2022 r. — zakupy nieruchomości | 51 |
| 13. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w II kwartale 2022 r. | 52 |
| 14. Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w nadchodzących kwartałach | 54 |
| 15. Polityka dywidendowa i dywidenda | 56 |
| 16. Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy | 58 |
| 17. Zobowiązania pozabilansowe Spółki i Grupy | 62 |
| 18. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej | 72 |
| 19. Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa | 75 |
| 20. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy | 76 |
| 21. Wpływ sytuacji makroekonomicznej na działalność Spółki i Grupy — opis ryzyk | 77 |

CZĘŚĆ 2 **79**

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Echo Investment **79**

Noty objaśniające **87**

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy **123**

| | | |
|-----|--|-----|
| 01. | Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego | 124 |
| 02. | Grupa Echo Investment | 125 |
| 03. | Szacunki Zarządów spółek z Grupy | 127 |
| 04. | Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r. | 135 |
| 05. | Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane | 136 |
| 06. | Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej | 138 |

CZĘŚĆ 3 **140**

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. **140**

Noty objaśniające **148**

Informacja o sprawozdaniu finansowym Spółki **193**

| | | |
|-----|--|-----|
| 01. | Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego | 194 |
| 02. | Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi | 195 |
| 03. | Metody ustalania wyniku finansowego | 197 |
| 04. | Szacunki Zarządu Spółki | 197 |
| 05. | Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r. | 198 |
| 06. | Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane | 199 |
| 07. | Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej | 201 |

Oświadczenie Zarządu **202**

| | |
|---------|-----|
| Kontakt | 205 |
|---------|-----|



Fot. Ogrody Anny w łódzkiej Fuzji

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za pierwsze półrocze 2022 r. Wypracowaliśmy w tym czasie 62 mln zł zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, co było głównie rezultatem przekazania klientom 755 mieszkań wybudowanych przez Echo Investment i Archicom, a także sprzedaży gotowych biurowców oraz wzrostu wartości biurowców w budowie.

Mieszkania

Od początku roku do końca czerwca 2022 r. nasza Grupa sprzedała 1 027 mieszkań. Echo Investment i Archicom łącznie rozpoczęły budowę 981 mieszkań na sprzedaż, a Resi4Rent — także 593 lokali na wynajem.

Ostatnie miesiące przyniosły duże zmiany na rynku mieszkaniowym, jednak dywersyfikacja naszej Grupy pozwala nam na elastyczne reagowanie na zmieniające się potrzeby klientów. Ważne jest jednak, że rynek w największych polskich miastach ma silne fundamenty i duży potencjał. Przygotowujemy do rozpoczęcia nowe, świetnie zlokalizowane projekty, które pozwolą nam jeszcze skuteczniej walczyć o klientów i utrzymać dobre marże.

Resi4Rent, największa firma wynajmująca mieszkania w abonamencie w Polsce, ma obecnie blisko 2,5 tys. gotowych i w pełni wynajętych lokali, natomiast w budowie - ponad 2,2 tys. Popyt na mieszkania na wynajem jest bardzo silny, co utwierdza naszą wiarę w ten segment rynku. Na koniec tego roku platforma będzie miała już 3 tys. gotowych mieszkań. Celem Resi4Rent do końca 2024 r. jest posiadanie około 10 tys. lokali na wynajem — gotowych i bliskich ukończenia. Obecnie 90 proc. jest już zabezpieczone.

Towarowa 22 — nowy projekt ‘destination’

Na działce przy ul. Towarowej 22 w Warszawie rozpoczęły się już wyburzenia starego centrum handlowego. To oznacza, że jesteśmy coraz bliżej rozpoczęcia naszego nowego projektu ‘destination’. Trwają zaawansowane prace projektowe i wkrótce będziemy mogli Państwu zaprezentować wizję rozwoju tego kwartału Woli.

Prace przy tym projekcie mogły przyspieszyć m.in. dzięki pozyskaniu w pierwszym półroczu nowego partnera strategicznego do tego projektu. Na mocy umowy, Echo Investment będzie współinwestorem komercyjnej części tego terenu, mając 30 proc. udziałów w spółce celowej, stanie się samodzielnym właścicielem części mieszkaniowej, a także deweloperem całej inwestycji.

Sektor nieruchomości komercyjnych

Pierwsze półrocze 2022 r. upłynęło pod znakiem sprzedaży biurowców. Aż pięć naszych budynków znalazło nowych właścicieli: MidPoint71 i West 4 Business Hub I we Wrocławiu oraz trzy budynki w łódzkiej Fuzji. Łącznie wartość transakcji wyniosła 205 mln euro. Pracujemy nad trzema kolejnymi transakcjami, które już wkrótce powinny zamienić się w podpisane umowy sprzedaży. To doskonałe produkty inwestycyjne, które są świetnie zlokalizowane i mają doskonałych najemców.

Na koniec czerwca mieliśmy w budowie dwa projekty biurowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 39 tys. mkw., a kolejne 190 tys. mkw. jest w fazie planowania. Jesteśmy zadowoleni, że wśród nich znajdują się nowe projekty ‘destinations’ — miejsca, które przyciągają ludzi. Już na początku przyszłego roku będziemy mogli rozpo-

cząć wyczekiwane projekty jak Towarowa 22 w Warszawie czy Wita Stwosza w Krakowie. Wielofunkcyjne, dobrze zaprojektowane duże fragmenty miast, to nasza wizytówka, powód do dumy oraz wyraz naszej troski o zrównoważony rozwój miast.

Zwiększyło się zainteresowanie najemców wykorzystaniem elastycznej przestrzeni biurowej oferowanej przez CitySpace. Pierwsze półrocze stanowiło kontynuację doskonałych trendów z końca ubiegłego roku. Do czerwca spółka wynajęła klientom ponad 1,5 tys. stanowisk pracy. Nasze centra handlowe Libero w Katowicach oraz Galeria Młociny w Warszawie działają na pełnych obrotach i wzmacniają swoją pozycję na lokalnych rynkach. Wysoka odwiedzalność i co ważniejsze — obroty najemców, które w Libero są aż o 112 proc. wyższe niż w I połowie 2020 r. — sprawiają, że obydwa projekty pozostają w pełni wynajęte, przyciągają klientów i nowe marki handlowe.

Sytuacja finansowa

Zysk netto przypadający akcjonariuszom Grupy Echo Investment w pierwszym półroczu 2022 r. wyniósł 61,9 mln zł i był ponad 30 proc. wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r. Wartość naszych aktywów wynosiła na koniec tego okresu ponad 6,7 mld zł. Utrzymujemy wysoki stan gotówki: na koniec pierwszego półrocza było to ponad 1 mld zł. Dodatkowo zmniejszyliśmy wskaźnik zadłużenia aktywów netto do ok. 30 proc., w porównaniu do 42 proc. rok wcześniej. Wszystkie te czynniki potwierdzają, że jesteśmy

dobrze przygotowani do trudniejszych czasów na rynku. Wysoka pozycja gotówkowa to także możliwość monitorowania rynku w poszukiwaniu okazji rynkowych, które pozwoliłyby nam jeszcze szybciej zwiększać skalę działania.

W czerwcu opublikowaliśmy także raport zrównoważonego rozwoju za 2021 r. Podsumowuje on nasz wpływ na środowisko, otoczenie gospodarcze i biznesowe. Podobny raport opublikował także Archicom. Obydwa dokumenty potwierdzają, jak dużą wagę przykładamy w naszej Grupie do zagadnień sprawiedliwego i zrównoważonego prowadzenia działalności.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszym raportem finansowym za pierwsze półrocze 2022 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg

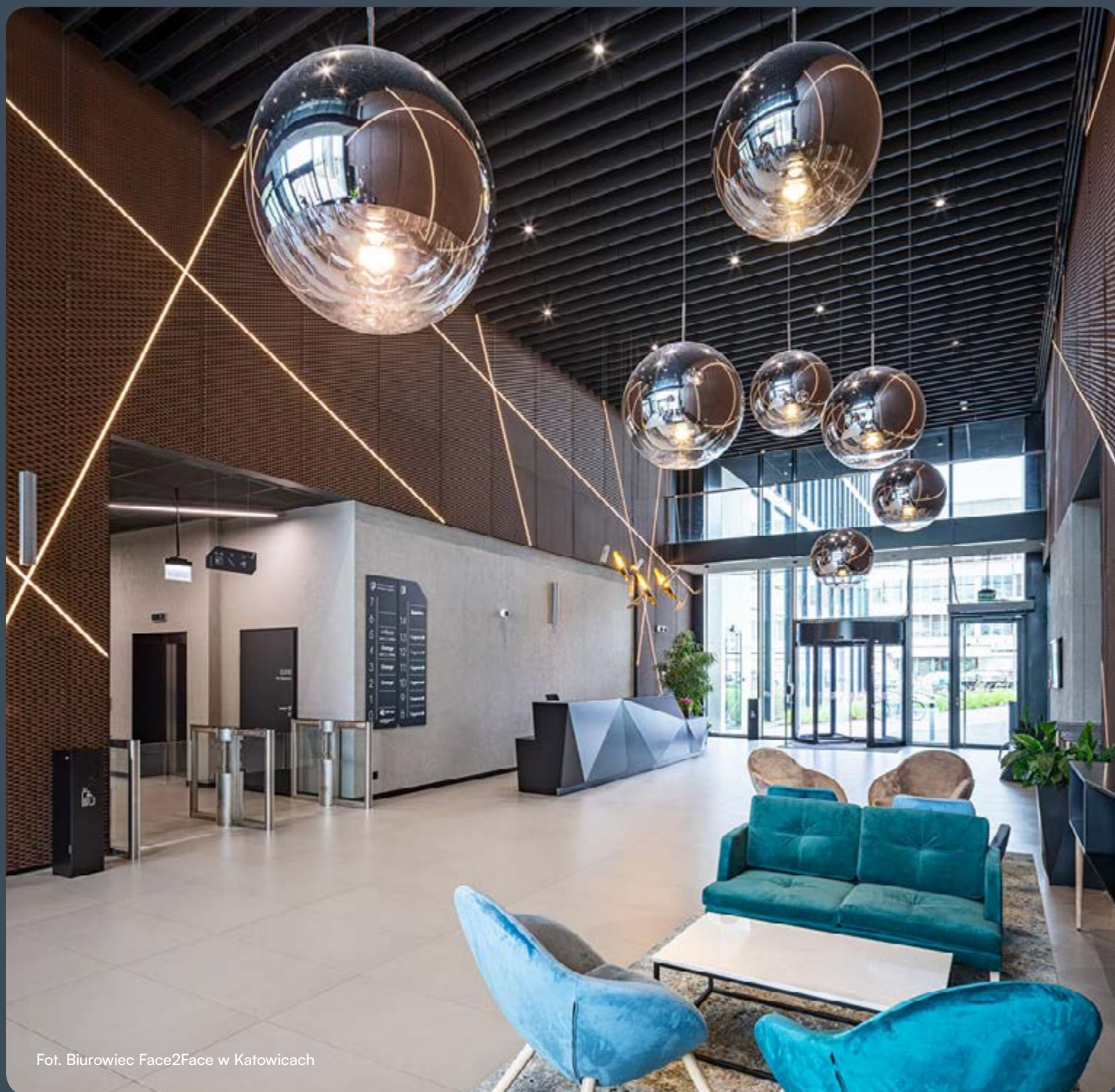
Prezes Echo Investment



Zysk netto przypadający akcjonariuszom Grupy Echo Investment w pierwszym półroczu 2022 r. wyniósł 61,9 mln zł i był ponad 30 proc. wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r. Utrzymujemy wysoki stan gotówki: na koniec pierwszego półrocza było to ponad 1 mld zł. Dodatkowo zmniejszyliśmy wskaźnik zadłużenia aktywów netto do ok. 30 proc., w porównaniu do 42 proc. rok wcześniej. Wszystkie te czynniki potwierdzają, że jesteśmy dobrze przygotowani do trudniejszych czasów na rynku. Wysoka pozycja gotówkowa to także możliwość monitorowania rynku w poszukiwaniu okazji rynkowych, które pozwoliłyby nam jeszcze szybciej zwiększać skalę działania.

CZĘŚĆ 1

Sprawozdanie Zarządu

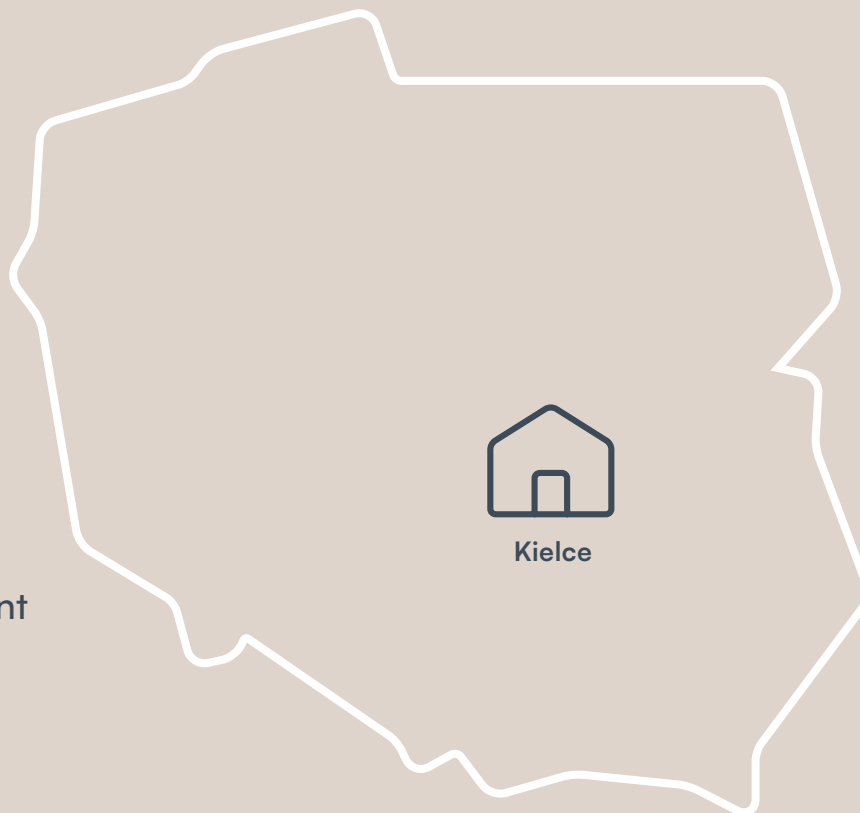


01

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



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 wpisana 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. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIG-Nieruchomości. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest Polska. Jednostką dominującą wobec Echo Investment S.A. jest Lisala Sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą

kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych.

Stan średniomiesięcznego zatrudnienia w Grupie Echo Investment w I półroczu 2022 r. wyniósł 608 w przeliczeniu na pełne etaty.

Ilekoć w niniejszym dokumencie jest mowa o Grupie Echo Investment lub Echo Investment, oznacza to spółkę-matkę Echo Investment S.A. ze wszystkimi spółkami zależnymi, łącznie z Archicom S.A. i jej spółkami zależnymi. Określenie Grupa Echo oznacza spółkę-matkę Echo Investment S.A. ze spółkami zależnymi, z wyłączeniem Archicom S.A. i jej spółek zależnych. Określenie Grupa Archicom oznacza tylko spółkę Archicom S.A. i jej spółki zależne.

Zarząd

**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**

Wiceprezes



**Rafał
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu



Rada Nadzorcza

**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



02

Strategia Rentownego Wzrostu

Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. strategię rentownego wzrostu. Zgodnie z nią, w potwierdzonych w 2020 r. kierunkach strategicznych Grupa kładzie szczególny nacisk

na rozwój w sektorze mieszkaniowym i zwiększa znaczenie swoich wielofunkcyjnych, dużych projektów „destinations”. Strategia Echo opiera się na następujących filarach:

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.

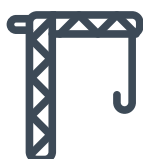
Duże wielofunkcyjne projekty



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.

Działalność deweloperska



Spółka koncentruje się na działalności deweloperskiej: zakupie działek, uzyskaniu pozwoleń administracyjnych, przygotowaniu projektu, pozyskaniu finansowania, budowie, wynajmie i sprzedaży gotowych inwestycji. Głównym źródłem zysków Echo Investment jest sprzedaż mieszkań i wzrost wartości budowanych nieru-

chomości komercyjnych. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w budowie.

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.

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami



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

z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, planistyczne, wynajmu, księgowo, 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.



Fot. Biurowiec Midpoint71 we Wrocławiu

03

Model biznesowy



Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te wykonuje w większości przypadków poprzez zależne od siebie spółki celowe.

Podstawowa działalność Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa 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).

04

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

| | [tys. PLN] | | [tys. EUR] | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | stan na 30.06.2022 | stan na 30.06.2021 | stan na 30.06.2022 | stan na 30.06.2021 |
| Przychody ze sprzedaży | 598 140 | 420 896 | 128 835 | 92 562 |
| Zysk operacyjny | 162 654 | 60 990 | 35 034 | 13 413 |
| Zysk (strata) brutto | 103 992 | 56 689 | 22 399 | 12 467 |
| Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 61 878 | 47 262 | 13 328 | 10 394 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (20 567) | 170 566 | (11 291) | 37 510 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 468 100 | 177 177 | 100 825 | 38 964 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 56 385 | (45 458) | 12 145 | (9 997) |
| Przepływy pieniężne netto, razem | 472 065 | 302 285 | 101 679 | 66 477 |
| Aktywa razem | 6 708 798 | 7 049 679 | 1 433 320 | 1 559 388 |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 650 767 | 1 628 695 | 352 683 | 360 267 |
| Zobowiązania długoterminowe | 2 113 266 | 2 125 843 | 451 495 | 470 236 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 2 748 795 | 3 119 861 | 587 274 | 690 113 |
| Liczba akcji | 412 690 582 | 412 690 582 | 412 690 582 | 412 690 582 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą | 0,15 | 0,11 | 0,03 | 0,03 |
| Wartość księgowa na jedną akcję | 4,00 | 3,95 | 0,85 | 0,87 |

Zastosowany kurs euro

W okresach objętych sprawozdaniem, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski.

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,6806 zł/euro na 30 czerwca 2022 r.,
- 4,5208 zł/euro na 30 czerwca 2021 r.,
- 4,5994 zł/euro na 31 grudnia 2021 r.

Średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:

- 4,6427 zł/euro w okresie 1 stycznia 2022 r. — 30 czerwca 2022 r.,
- 4,5472 zł/euro w okresie 1 stycznia 2021 r. — 30 czerwca 2021 r.,
- 4,5775 zł/euro w okresie 1 stycznia 2021 r. — 31 grudnia 2021 r.

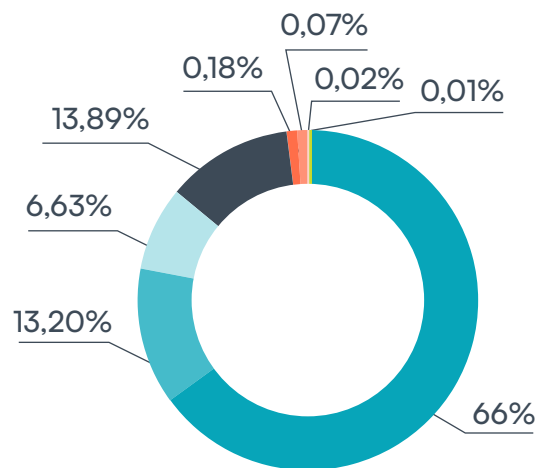
05

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

Akcjonariusze Echo Investment S.A.

Liczba akcji:

| | |
|-------------|--|
| 272 375 784 | — Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt oraz Griffin Capital Partners) |
| 55 468 000 | — Nationale-Nederlanden OFE |
| 27 350 000 | — Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander |
| 732 402 | — Nicklas Lindberg — prezes zarządu |
| 291 065 | — Maciej Drozd — wiceprezes zarządu |
| 94 192 | — Péter Kocsis — członek rady nadzorczej |
| 50 000 | — Bence Sass — członek rady nadzorczej |
| 57 329 139 | — pozostali akcjonariusze |



Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw.

Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 tys. zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł. Liczba akcji

jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Papier wartościowy wyemitowany przez Echo Investment S.A. nie daje 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.

Dane o strukturze akcjonariatu na 30 czerwca 2022 r. oraz na dzień przekazania raportu wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5 proc. ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 15 czerwca 2022 r. oraz z powiadomień od akcjonariuszy.

O akcjonariuszu większościowym

WING

WING jest wiodącym deweloperem i inwestorem na Węgrzech, który ma znaczącą pozycję na regionalnym rynku nieruchomości. Od swojego powstania w 1999 r. firma stworzyła na Węgrzech portfel budynków o łącznej powierzchni 1,2 miliona mkw. WING działa we wszystkich segmentach rynku, w tym biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. Do ostatnich

osiągnięć firmy należą nowa siedziba Magyar Telekom i T-Systems - najnowocześniejszy i największy biurowiec w kraju, siedziba Ericsson i Siemens-evosoft, BB Hotel Budapest City oraz projekty mieszkaniowe Kassák Residence, Metropolitan Garden i Park West. WING odgrywa również kluczową rolę na rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej.

06

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

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 i Bence Sass, członkowie rady nadzorczej.

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej

| Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki | Liczba posiadanych akcji | Udział w kapitale i głosach na WZA |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Nicklas Lindberg Prezes | 732 402 | 0,18% |
| Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu | 291 065 | 0,07% |
| Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej | 94 192 | 0,02% |
| Bence Sass Członek Rady Nadzorczej | 50 000 | 0,01% |

W II kwartale 2022 r. Nicklas Lindberg nabył 131 880 akcji Spółki, natomiast Maciej Drozd — 30 700 akcji.

W III kwartale 2022 r. akcje Spółki nabyli: Nicklas Lindberg — w liczbie 61 750, Maciej Drozd — 38 600, Péter Kocsis — 41 912 oraz Bence Sass — w liczbie 50 000.

Stan posiadania obligacji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej

| Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki | Liczba posiadanych obligacji |
|---|---|
| Nicklas Lindberg Prezes | 229 (kod PLECHPS00233) |
| Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu | 50 (kod PLECHPS00290) 316 (kod PLECHPS00233) |

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 2022 r. i w 2022 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

07

Najważniejsze zdarzenia w I półroczu 2022 r.

Emisja obligacji o łącznej wartości 140 mln zł dla inwestorów indywidualnych

Spółka Echo Investment w I półroczu 2022 r. uplasowała trzy serie obligacji dla inwestorów indywidualnych.

Podstawowe informacje o wyemitowanych obligacjach

| Seria | K | L | M |
|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Data rozpoczęcia subskrypcji | 10 stycznia 2022 r. | 22 lutego 2022 r. | 27 kwietnia 2022 r. |
| Data zakończenia subskrypcji | 21 stycznia 2022 r. | 8 marca 2022 r. | 11 maja 2022 r. |
| Wartość serii | 50 mln zł | 50 mln zł | 40 mln zł |
| Stopa redukcji | 79% | 27% | 34% |
| Termin zapadalności | 3 lata | 4 lata | 4 lata |
| Oprocentowanie | WIBOR 6M + marża 4% | WIBOR 6M + marża 4% | WIBOR 6M + marża 4% |

Obligacje nie są zabezpieczone. Są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pozyskane z emisji pieniądze zostaną przeznaczone na rozwój biznesu.

Agentem oferującym obligacje była Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie.

Oferty publiczne obligacji serii K, L i M przeprowadzone zostały na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 listopada 2021 r. oraz suplementów.

140 mln PLN

Wartość wyemitowanych
w I półroczu 2022 r. obligacji dla
inwestorów indywidualnych

Sprzedaż wrocławskiego biurowca West 4 Business Hub

West 4 Business Hub I, nowoczesny biurowiec klasy A o powierzchni najmu 15,6 tys. mkw. 20 stycznia 2022 r. został kupiony przez firmę Solida Capital.

Wartość transakcji wyniosła 39 mln euro powiększone o VAT i została pomniejszona o wartość okresów bezczynszowych, obniżek czynszu, a także o inne koszty. Kwota do zapłaty na zamknięciu została dodatkowo pomniejszona o wartość prac aranżacyjnych i związanych z usuwaniem usterek. W rezultacie, cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 35,4 mln euro powiększone o VAT. Sprzedający otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem usterek, w łącznej wysokości 2,8 mln euro powiększone o VAT. Strony zawarły również umowy gwarancji jakości budynku, gwarancji czynszowych, umowę o prace wykończeniowe oraz umowę dobrosąsiedzką.

Kompleks biurowy West 4 Business Hub to kontynuacja biurowców West Gate i West Link, które powstały przy ulicy Na Ostatnim Groszu we Wrocławiu. Wśród pierwszych najemców West 4 Business Hub znajdują się Vorwerk, PM Group, CitySpace oraz Sii Polska — jeden z największych pracodawców w branży IT w Polsce.

West 4 Business Hub I był jednym z pierwszych budynków, w którym Echo Investment zainstalowało specjalne systemy antycovidowe, które poprawiają jakość powietrza w budynku, oczyszczając powietrze, czerpiąc z rozwiązań naturalnie występujących w przyrodzie.

Za projekt obiektu jest odpowiedzialna Maćków Pracownia Projektowa. West 4 Business Hub I uzyskał certyfikat środowiskowy BREEAM z oceną Excellent.



Fot. Biurowiec West 4
Business Hub we Wrocławiu

39 mln EUR

Cena sprzedaży budynku biurowego
West 4 Business Hub we Wrocławiu

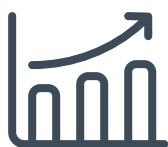
Emisja obligacji o wartości 110 mln zł przez Archicom S.A. dla inwestorów instytucjonalnych

Spółka zależna Echo Investment — Archicom S.A. — wyemitowała 16 marca 2022 r. obligacje kuponowe serii M6/2022 o łącznej wartości 110 mln zł, w ramach Programu Emisji Obligacji z mBankiem S.A. do maksymalnej kwoty 350 mln zł z 2016 r.

Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 15 marca 2024 r. Wykup nastąpi po wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę.

Okres odsetkowy wynosił trzy miesiące. Obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.



110 mln PLN

Wartość wyemitowanych przez Archicom S.A. obligacji dla inwestorów instytucjonalnych w I półroczu 2022 r.

Publikacja drugiego raportu zrównoważonego rozwoju Echo Investment

Echo Investment już po raz drugi kompleksowo podsumowało osiągnięcia i wyniki w obszarach zarządzania środowiskowego, społecznego i korporacyjnego. Dane zawarte w tej publikacji potwierdzają, że firma bierze odpowiedzialność za ludzi, którzy dla niej pracują, za miasta, które współtworzy oraz za środowisko, w którym realizuje projekty. Budowane przez Echo biura i osiedla, oprócz wymiaru biznesowego, mają także wymiar miastotwórczości i dobrej urbanistyki. Poprawiają warunki życia ludzi i wspierają prawidłowy rozwój miast.

W wyniku badania interesariuszy, na liście obszarów uznanych za najważniejsze znalazły się: zdrowie i bezpieczeństwo pracowników, przeciwdziałanie dyskryminacji, różnorodność i równe traktowanie, zielona infrastruktura (green building), zarządzanie odpadami, zużycie energii, dobrobyt pracowników, wspieranie rozwoju zrównoważonych miast, prawa pracownika, odpowiedzialność społeczna i środowiskowa podwykonawców.

W raporcie za 2021 r. Grupa Echo Investment opublikowała także dane dotyczące wpływu na gospodarkę. Jako inwestor, pracodawca i zamawiający, Grupa ma znaczący wpływ gospodarczy — przyczynia się do generowania miejsc pracy, wynagrodzeń i tworzenia wartości dodanej. W raporcie został on policzony na podstawie modelu Leontiefa. Wyczenia wskazały, że jedno miejsce pracy w Echo Investment generuje aż 11 kolejnych miejsc pracy w polskiej gospodarce. Każda złotówka wartości dodanej wytworzonej w Grupie generuje 3,46 zł wartości dodanej w całej gospodarce. Tak wysokie przełożenie wynika z faktu, że podwykonawcami i dostawcami Echo są niemal wyłącznie polskie firmy, zatrudniające w Polsce ludzi i płacące tu podatki.

Echo Investment dobrowolnie raportuje informacje niefinansowe ze względu na dojrzałość firmy oraz coraz większą wagę, jaką do prowadzenia odpowiedzialnego biznesu przykładają partnerzy biznesowi, kontrahenci, klienci, akcjonariusze i inni interesariusze spółki.

Nasz wpływ na gospodarkę w 2021 r.:

5 192 

łącznie liczbę miejsc pracy utrzymanych w gospodarce dzięki działalności Grupy Echo.

11 

miejsc pracy w całej gospodarce zapewnionych przez jedno miejsce pracy w Grupie Echo.

252 mln zł 

łącznie wartość wynagrodzeń wypłaconych pracownikom w polskiej gospodarce, w efekcie działalności Grupy Echo przy uwzględnieniu efektów pośrednich i indukowanych.

946 mln zł 

wartość dodana wytworzona dzięki działalności Grupy Echo w całej gospodarce w Grupie Echo.

Zakup udziałów projektu Towarowa 22 przez fundusz AFI Europe



Międzynarodowa grupa inwestycyjna AFI Europe 8 czerwca 2022 r. sfinalizowała transakcję zakupu udziałów w projekcie Towarowa 22 od grupy EPP N.V. Na mocy zawartej umowy AFI Europe i Echo Investment będą wspólnie uczestniczyć w realizacji części biurowej i mieszkań na wynajem kompleksu, posiadając odpowiednio 70 proc. i 30 proc. udziałów. Zgodnie z zawartą jednocześnie umową przedwstępną, Echo Investment zostanie jedynym

właścicielem części mieszkaniowej działki, na poczet czego zapłaciło zaliczkę w wysokości 23,7 mln euro, a także będzie deweloperem całej inwestycji.

Towarowa 22 to teren inwestycyjny o powierzchni 6,5 ha, który mieści się w samym sercu Woli, dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Działka jest przeznaczona pod zabudowę wielofunkcyjną.

Fot. Towarowa 22 to jeden z najbardziej atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w Warszawie



Sprzedaż trzech łódzkich biurowców Fuzji

30 czerwca 2022 r. KGAL Group sfinalizowało zakup od Echo Investment trzech biurowców C, D i J, które stanowią część wielofunkcyjnego projektu Fuzja.

Biurowce C i D są już gotowe, natomiast budynek J jest w trakcie budowy, a sprzedający zobowiązał się do jego dokończenia. Strony zawarły również umowy gwarancji jakości wszystkich budynków, umowę gwarancji czynszowych oraz umowę o prace wykończeniowe.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 56,7 mln euro powiększone o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu została pomniejszona m.in. o wartość okresów beczynszowych, czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, prac aranżacyjnych i budowlanych (w tym prac związanych z usuwaniem ewentualnych usterek), a także o inne koszty. W rezultacie, cena płatna na zamknięciu wyniosła 43 mln euro powiększone o VAT.

Po zamknięciu, sprzedający otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem ewentualnych usterek w łącznej wysokości 3 mln euro powiększone o VAT, a także wynagrodzenie związane z wybudowaniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku J oraz z usuwaniem ewentualnych usterek, w wysokości 4,1 mln euro powiększone o VAT.

Projekt powstaje na bazie przemysłowych zabudowań fabryki włókienniczej przy ul. Tymienieckiego w Łodzi. Budynek J jest w pełni wynajęty i oferuje 22 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Biurowce C i D są już wynajęte przez Fujitsu Poland Global Delivery Center. Trzeci J jest w trakcie budowy i zostanie zajęty przez CitySpace, operatora elastycznych powierzchni biurowych.

Za projekt architektoniczny Fuzji odpowiedzialna jest pracownia Medusa Group.



Fot. Kompleks biurowy
Fuzja w Łodzi

56,7 mln EUR

Cena sprzedaży trzech biurowców w łódzkim kompleksie Fuzja

Sprzedaż wrocławskiego biurowca MidPoint71

Biurowiec MidPoint71 we Wrocławiu, został sprzedany 30 czerwca 2022 r. czeskiemu funduszowi Trigea Real Estate Fund.

Wartość transakcji wyniosła 109 mln euro powiększone o VAT i została pomniejszona o wartość okresów bezczynszowych, obniżek czynszu, a także inne koszty, co w rezultacie dało kwotę 103,9 mln euro powiększoną o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu transakcji została dodatkowo pomniejszona m.in. o wartość prac związanych z aranżacją niewynajętych lokali w budynku. Kwota ta będzie zwalniana w częściach po wynajęciu oraz wy-

konaniu prac. W rezultacie cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 100,5 mln euro powiększone o VAT.

Strony zawarły również umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowych.

Oddany do użytku w lutym 2022 r. MidPoint71, spod kreski architektów pracowni Medusa Group, ma ponad 36 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Jest już w 80 proc. wynajęty takim firmom, jak 3M GSC Poland, Pyszne.pl, PwC, CitySpace, CCC Group, Electrolux Poland, WooHoo czy Archicom.



109 mln EUR

Cena sprzedaży biurowca
MidPoint71 we Wrocławiu

Fot. Biurowiec MidPoint71
we Wrocławiu

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 15 czerwca 2022 r. Podjęto standardowe uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i sprawozdania zarządu za 2021 r., przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników za rok 2021 oraz o wynagrodzeniach, udzieleniu absolutorium wszystkim członkom zarządu i rady nadzorczej oraz ponownym wyborze Rady Nadzorczej w niezmienionym składzie na następną kadencję. Akcjonariusze podjęli również uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2021 r. zysku.

Zysk netto w wysokości 27,8 mln zł, powiększony o kwotę 153,7 mln zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego — co stanowi łącznie 181,5 mln zł — został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,44 zł. Kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 28 grudnia 2021 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy. Pozostała część dywidendy została wypłacona 26 lipca 2022 r.



Emisja obligacji o łącznej wartości 65 mln zł dla inwestorów indywidualnych

W III kwartale 2022 r. Echo Investment uplasowało dwie serie obligacji dla inwestorów indywidualnych.

| Seria | N | O |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Data rozpoczęcia subskrypcji | 27 czerwca 2022 r. | 6 września 2022 r. |
| Data zakończenia subskrypcji | 7 lipca 2022 r. | 20 września 2022 r. |
| Wartość serii | 40 mln zł | 25 mln zł |
| Stopa redukcji | 37% | 1% |
| Termin zapadalności | 4 lata | 4 lata |
| Oprocentowanie | WIBOR 6M + marża 4% | WIBOR 6M + marża 4% |

Obligacje nie są zabezpieczone. Seria N jest już notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych, seria O również zostanie wprowadzona do obrotu na rynek regulowany. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu. Agentem oferującym obligacje była Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.

Oferta publiczna obligacji serii N i O przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 listopada 2021 r. oraz suplementów.

205 mln PLN

Łączna wartość pięciu serii obligacji dla inwestorów indywidualnych uplasowanych od początku 2022 r.

Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Archicom S.A.

Akcjonariusze większościowi Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili 23 sierpnia 2022 r. dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8 724 854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10 838 468 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Wezwanie dotyczy:

a. 6 611 240 akcji zwykłych na okaziciela serii A, z których jedna akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 6 611 240 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 20,74 proc. ogólnej liczby głosów

oraz ok. 25,75 proc. ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te są notowane i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie; oraz b. 2 113 614 akcji imiennych serii B1, z których jedna akcja uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 4 227 228 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 13,26 proc. ogólnej liczby głosów oraz ok. 8,23 proc. ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW.

Echo Investment zamierza powiększyć swój większościowy udział w Archicomie, by kontynuować dotychczasowy kierunek rozwoju spółki i zwiększyć skalę jej działalności. Archicom ma kontynuować uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych, co ma na celu zwiększenie jego wartości i konkurencyjności na rynku nieruchomości, rozwijając jednocześnie współpracę strategiczną z głównym akcjonariuszem w segmencie mieszkaniowym w zakresie nabywania gruntów, projektowania, zarządzania procesem budowy i sprzedażą, a także w obszarze funkcji wsparcia takich jak IT, księgowość czy zarządzanie zasobami ludzkimi. W szczególności chodzi o wykorzystanie synergii kosztowych, wdrażanie sprawdzonych rozwiązań biznesowych, rozwijanie wymiany know-how i wzrost kompetencji kadry menadżerskiej i pracowniczej.

Ponadto, wzywający wskazują, że w najbliższej przyszłości nie planują wycofywać akcji Archicom S.A. z obrotu na GPW.

Zastaw na akcjach Archicom S.A. będących w posiadaniu Grupy Echo Investment

DKR Echo Invest S.A. i DKR Echo Investment Sp. z o.o. — spółki z Grupy Echo Investment będące bezpośrednio akcjonariuszami Archicom S.A. - ustanowiły 22 lipca 2022 r. zastaw na akcjach Archicom S.A. na rzecz Banku Pekao S.A.

Zastawy rejestrowy i finansowy został ustanowiony na:

1. 4 843 950 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 48 439 500 zł, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Invest S.A.,
2. 8 007 649 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 80 076 490 zł, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Investment Sp. z o.o.,

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończyły się 22 września 2022 r.

Zarząd Archicomu ocenił 31 sierpnia 2022 r., że zakończenie się sukcesem wezwania na sprzedaż akcji Spółki, ogłoszonego przez Echo Investment oraz DKR Echo Investment będzie miało pozytywny wpływ na interes Archicomu i pozytywnie wpłynie na jego dalszy rozwój. Zarząd Archicomu stwierdził, że zaproponowana cena 18,3 zł za akcję znajduje się w dolnym przedziale wartości godziwej, jednocześnie zaproponowana cena nie stanowi wyznacznika wartości godziwej z perspektywy aktywów dotyczących Archicom S.A. ujętych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A.

3. 4 093 888 zdematerializowanych akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu, kod ISIN PLARHCM00081, o wartości nominalnej 10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 40 938 880 zł, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Investment Sp. z o.o.

Zarząd Archicom S.A. wyraził zgodę na wykonywanie prawa głosu przez zastawnika (Bank Pekao S.A.) z zastawianych akcji spółki Archicom S.A. po wystąpieniu przypadku naruszenia i otrzymaniu przez Archicom S.A. kopii zawiadomienia banku o zamiarze wykonywania przezeń przysługujących mu na podstawie umowy zastawu praw, oraz przez okres jego trwania oraz na warunkach i zasadach zgodnie z umową zastawu.

Segment mieszkaniowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

► Rynek mieszkaniowy w Polsce

Na pierwotnym rynku mieszkań II kwartał 2022 r. przyniósł spadek sprzedaży. Spadek popytu efektywnego wywołany był szeregiem czynników, wśród których do najważniejszych należała restrykcyjna polityka Rady Polityki Pieniężnej oraz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie podnoszenia stóp procentowych i sposobu kalkulacji zdolności kredytowej. Od 1 kwietnia 2022 r. przy kalkulowaniu zdolności kredytowej muszą uwzględniać wyższy bufor na ewentualne podwyżki stóp procentowych do 5 pp. Popyt hamują również rosnące ceny mieszkań oraz pojawiające się alternatywy inwestycyjne w postaci wysokooprocentowanych obligacji skarbowych.

Według analiz JLL, liczba mieszkań sprzedanych w II kwartale 2022 r. na sześciu największych rynkach w Polsce wyniosła 9,2 tys. co stanowi spadek w porównaniu z poprzednim kwartałem o 11,7 proc. Jednak w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego jest to spadek aż o 53 proc. Należy jednak pamiętać, że rok 2021 był rekordowy: porównujemy zatem analogiczne okresy w najlepszym i najgorszym dla rynku mieszkaniowego roku ostatniej dekady.

Analitycy JLL oceniają, że liczba mieszkań w ofercie na koniec czerwca 2022 r. wyniosła 51 tys. Ze względów regulacyjnych nie jest to jednak realna oferta. Biorąc pod uwagę te mieszkania, które można było kupić w lipcu 2022 r., rzeczywista oferta wyniosła 43,2 tys. Czynnikiem wpływającym na zwiększenie podaży w poprzednim kwartale było wejście w życie ustawy o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i strategia części deweloperów wprowadzania do sprzedaży mieszkań przed wejściem w życie dodatkowych obowiązków. W kolejnych miesiącach nie należy więc oczekiwać kontynuacji trendu wzrostu podaży.

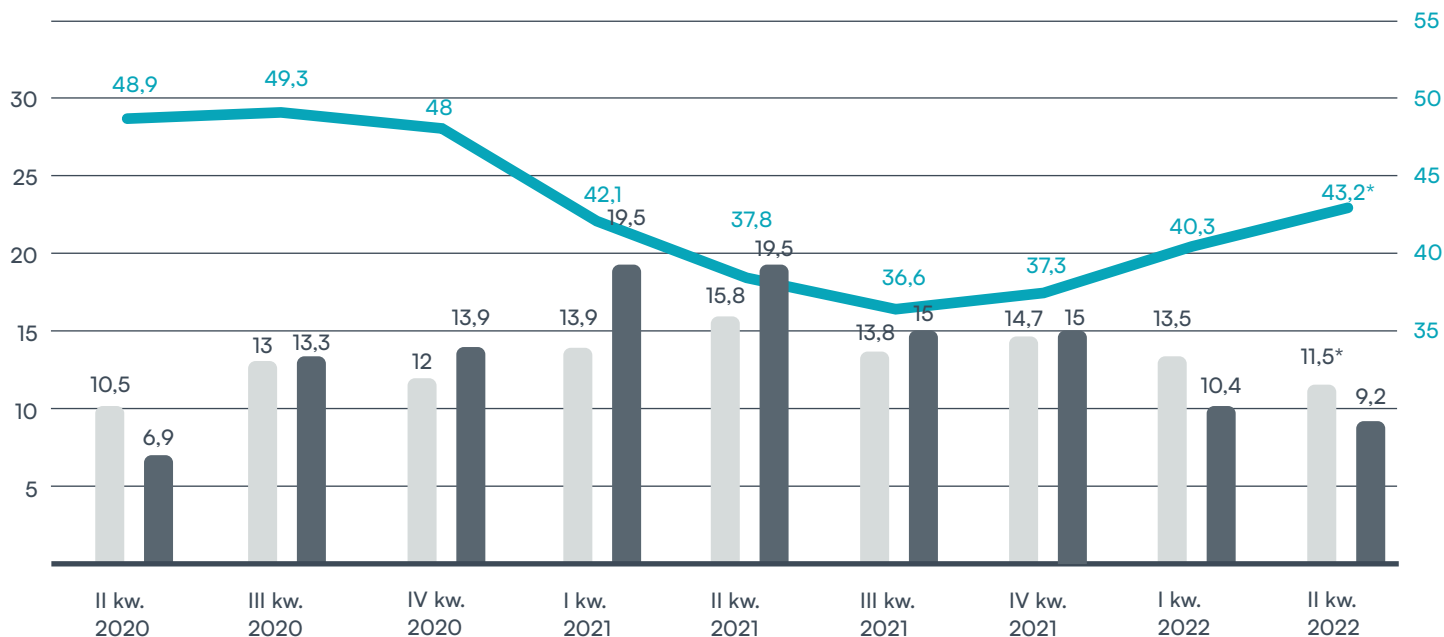
Jak podaje JLL, średnie ceny lokali które znalazły się w ofercie na koniec czerwca 2022 r. najbardziej wzrosły w ciągu trzech ostatnich miesięcy we Wrocławiu (8,7 proc.) gdzie w poprzednim kwartale wzrostu cen prawie nie było. Spowodowane było to w głównej mierze wprowadzeniem inwestycji o standardzie premium i apartamentowym, z cenami znacznie odbiegającymi od średniej ceny rynkowej z I kwartału 2022 r.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◄ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna



Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]



Źródło: JLL

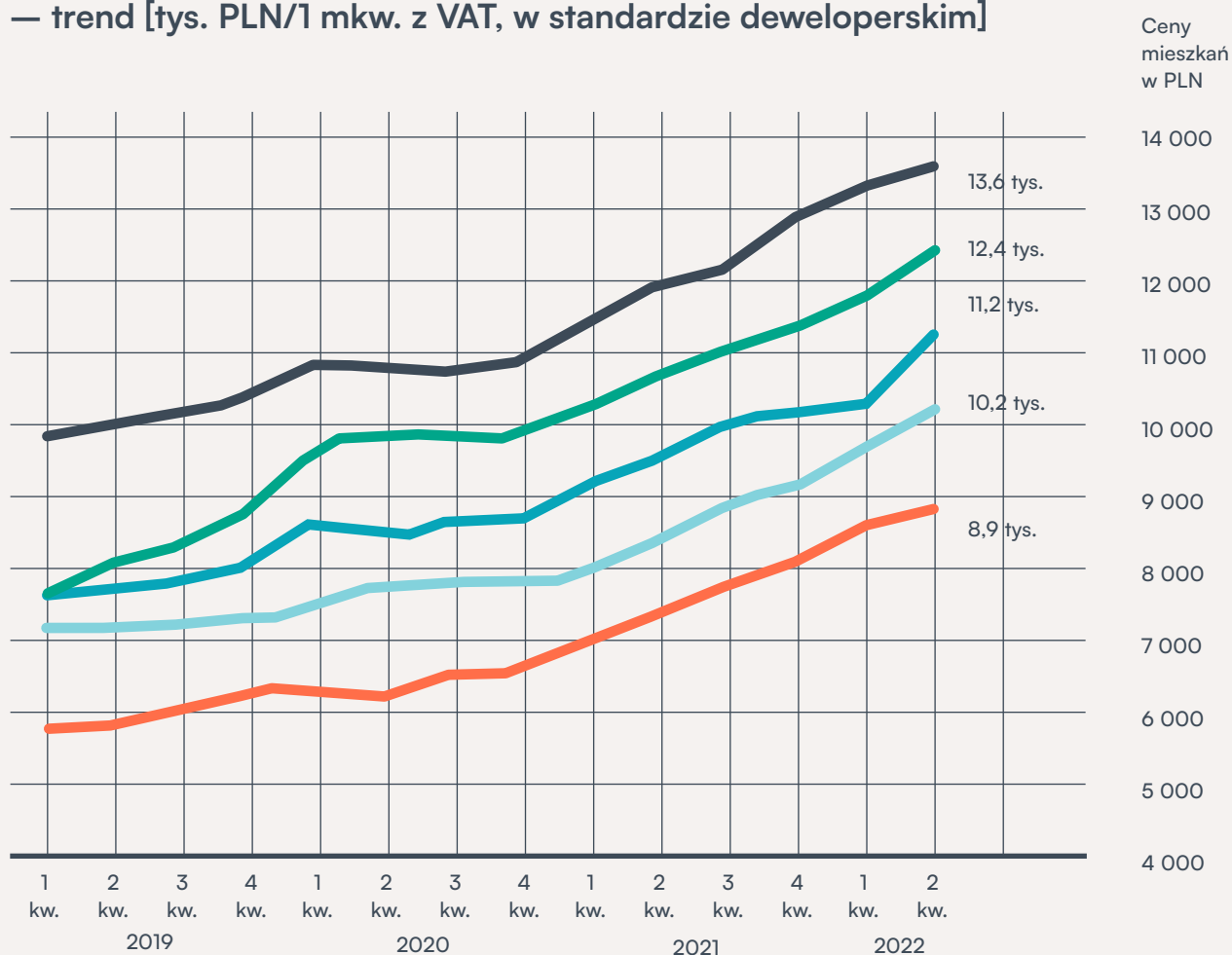
● — mieszkania wprowadzone do sprzedaży

● — mieszkania sprzedane

— liczba mieszkań w ofercie

* liczba faktyczna, nie uwzględniająca mieszkań wprowadzonych do oferty formalnie, w związku z nowym prawem.

Średnie ceny mieszkań pozostających w ofercie — trend [tys. PLN/1 mkw. z VAT, w standardzie deweloperskim]



Ceny mieszkań w PLN

— Warszawa

— Wrocław

— Poznań

— Kraków

— Łódź

Źródło: JLL

Problemy z uzyskaniem wystarczającej zdolności kredytowej oraz dodatkowy popyt ze strony Ukraińców, którzy uciekli do Polski z powodu wojny, wpływają na doskonałą kondycję rynku mieszkań na wynajem.

Stawki wynajmu rosną praktycznie w każdym mieście, a właściciele mieszkań nie mają problemów ze znalezieniem najemców. Wg danych Bankier.pl oraz Otodom, w Krakowie i Wrocławiu koszt wynajmu mieszkań

najmniejszych i najbardziej popularnych (do 38 mkw.) był w czerwcu 2022 r. o 40 proc. wyższy niż rok wcześniej. Wzrost w Łodzi wyniósł 34 proc., w Warszawie 32 proc. a w Poznaniu — 28 proc.

Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem

Od początku roku do końca czerwca 2022 r. Grupa Echo Investment sprzedała 1 027 mieszkań, z czego na Grupę Echo przypada 495 mieszkań, natomiast na Grupę Archicom — 532. Obie grupy łącznie przekazały klientom 755 mieszkań z których rozpoznano wynik w pierwszych dwóch kwartałach roku: w Grupie Echo było to 373, natomiast w Archicomie — 382.

W I połowie 2022 r. Grupa rozpoczęła budowę 981 lokali na sprzedaż, a w ramach platformy Resi4Rent — także 593 mieszkania na wynajem w dwóch projektach zlokalizowanych w Łodzi i Wrocławiu.

Resi4Rent, które jest największą instytucją wynajmującą mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, ma obecnie 2 450 gotowych i wynajmowanych lokali w pięciu głównych miastach w Polsce. W budowie ma

2 250 lokali, a kolejne ponad 3 200 z planowanym startem budowy na 2022 r.

Na przyszłość Echo Investment, Archicom i Resi4Rent przygotowują projekty, w których znajdzie się w sumie ponad 11 tys. mieszkań na sprzedaż i wynajem, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.

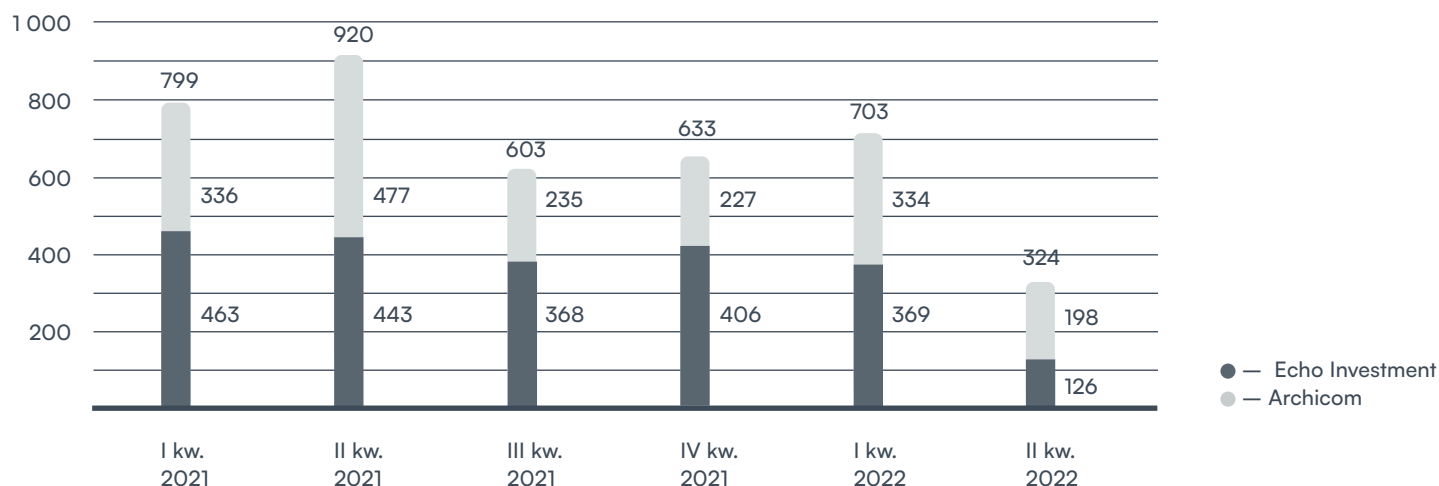


Fot. Osiedle Stacja Wola w Warszawie

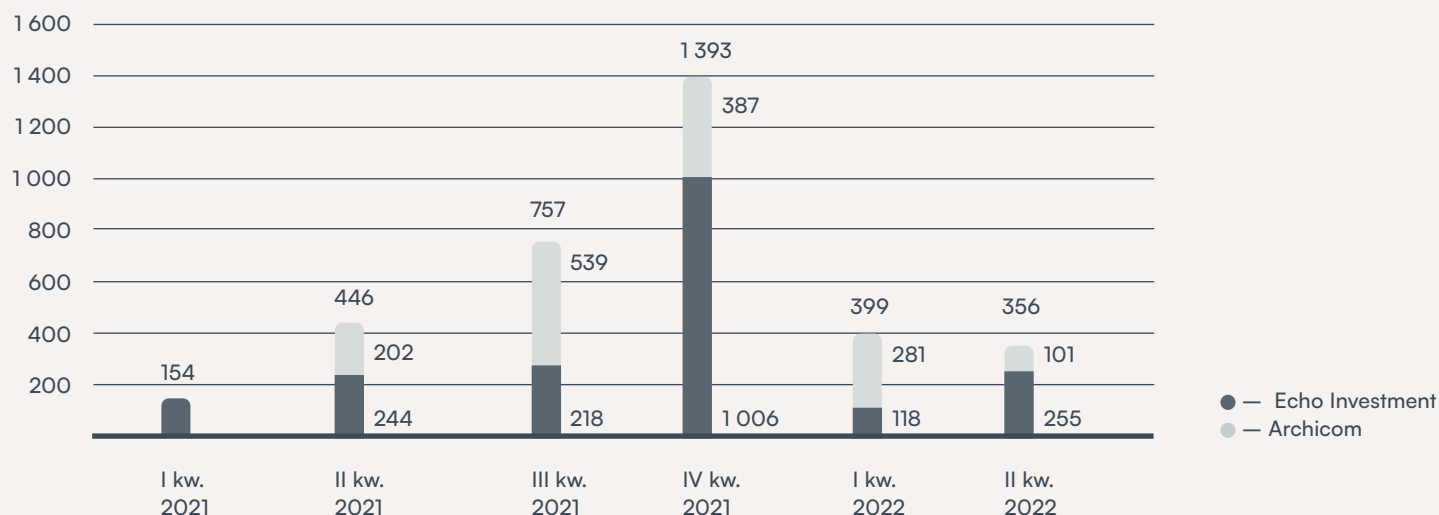
Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w I półroczu 2022 r.

| Inwestor | Projekt | Liczba mieszkań | Planowany termin zakończenia |
|-----------------|--|-----------------|------------------------------|
| KRAKÓW | | | |
| Echo Investment | Bonarka Living II C ul. Puskarska | 179 | III kw. 2023 |
| Echo Investment | Bonarka Living II D ul. Puskarska | 151 | III kw. 2023 |
| WARSZAWA | | | |
| Echo Investment | Rytm al. KEN | 288 | III kw. 2023 |
| WROCŁAW | | | |
| Archicom | Nowa Kępa Mieszcząńska KM4 ul. Mieszcząńska | 185 | I kw. 2024 |
| Archicom | Browary Wrocławskie BP5-6, ul. Jedności Narodowej | 178 | IV kw. 2023 |
| Razem | | 981 | |

Sprzedż mieszkań Grupy Echo Investment [szt.]



Mieszkania, które zostały zaksięgowane w wyniku Grupy Echo Investment [w szt.]





Fot. Osiedle Reset w Warszawie

Segment komercyjny — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek biurowy w Polsce

Na koniec I półrocza 2022 r. całkowita podaż biur w Polsce wynosiła, według badań firmy Colliers, blisko 12,6 mln mkw. Po rekordowym początku roku, aktywność najemców na dziesięciu głównych rynkach biurowych w Polsce utrzymała się na wysokim poziomie również w drugim kwartale. W stolicy wynajęto prawie dwa razy więcej powierzchni niż w pierwszych sześciu miesiącach 2021 r., a na rynkach regionalnych odnotowano przyrost popytu w wysokości 30 proc.

W Warszawie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą niespełna 6,3 mln mkw., a drugie 6,3 mln mkw. przypadło na pozostałe osiem głównych aglomeracji regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia, Lublin i Szczecin). Największymi rynkami regionalnymi pozostawały Kraków (1,7 mln mkw.), Wrocław (1,3 mln mkw.) oraz Trójmiasto (1 mln mkw.).

W I półroczu 2022 r. w Warszawie deweloperzy oddali do użytkowania 129 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w 8 budynkach. W miastach regionalnych było to 26 budynków o łącznej powierzchni 312 tys. mkw., z czego najwięcej w Kato-

wicach (ok. 116,3 tys. mkw.), Trójmieście (50,6 tys. mkw.) oraz Wrocławiu (36,2 tys. mkw.).

W Warszawie dostępność powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz wynosiła 748 tys. mkw., przy wskaźniku pustostanów na poziomie 11,9 proc. (spadek o 0,6 proc. r/r). W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 11,6 proc., natomiast poza centrum miasta sięgnął 12,2 proc. Na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia pozostawało 961 tys. mkw. powierzchni, co odpowiada 15,2 proc. pustostanów (wzrost o 1,8 p.p. w porównaniu do I połowy 2021 r.). Najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano w Łodzi — 18,6 proc.

W I półroczu 2022 r. łączny popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w Warszawie wyniósł 479 tys. mkw. (tradycyjne umowy najmu). Był to najwyższy wynik w ujęciu półrocznym w historii. W miastach regionalnych popyt osiągnął 343 tys. mkw. To o 28 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2021 r. Największy udział w wolumenie transakcji miały nowe umowy (55 proc.) oraz renegotiacje (33 proc.).

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- ▶ — Stabilna
- ◀ — Pesymistyczna
- ▽ — Bardzo pesymistyczna

Obecnie w budowie znajduje się blisko 780 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi spadek o 34 proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r. W Warszawie buduje się ok. 240 tys. mkw. powierzchni i jest to najniższy wolumen od wielu lat.

Według analityków JLL, rynek inwestycyjny w segmencie biurowym ma za sobą bardzo dobre pierwsze

półrocze. Miasta regionalne również przyciągnęły inwestorów, odnotowując najlepsze pierwsze półrocze w historii pod względem wartości transakcji biurowych. Całkowite obroty w I połowie 2022 r. w Polsce przekroczyły 1,3 mld euro, co stanowi wzrost o 54 proc. w porównaniu do tego samego okresu ubiegłego roku. Transakcje zawarte na rynkach regionalnych odpowiadały za 41 proc. całkowitego wolumenu. Znacząca część

prypadła na Wrocław, gdzie Echo Investment sfinalizowało sprzedaż dwóch budynków: MidPoint 71 oraz West 4 Business Hub I, za łącznie blisko 150 mln euro. Do regionalnych transakcji trzeba zaliczyć również sprzedaż biurowców kompleksu Fuzja przez Echo Investment za blisko 57 mln euro.

Główne rynki biurowe w Polsce w I półroczu 2022 r.

| Miasto | Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.] | Nowe budynki [tys. mkw.] | Popyt brutto [tys. mkw.] | Pustostany [%] | Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.] |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Warszawa | 6 270 | 129 | 479 | 11,9 | 18 – 25,5* / 11 – 16,85** |
| Kraków | 1 666 | 48 | 109 | 16,6 | 14 – 16 |
| Wrocław | 1 284 | 38 | 61 | 14,8 | 14 – 15,5 |
| Katowice | 716 | 117 | 44 | 16,1 | 13,5 – 14,5 |
| Łódź | 630 | 41 | 32 | 18,6 | 11,5 – 14 |

Źródło: JLL

* CBD — centralny obszar biznesu (ograniczony Wisłą, Trasą Łazienkowską, ulicami Raszyńską i Towarową oraz Trasą WZ)

** NCL — obszar pozacentralny (pozostały obszar Warszawy)

Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

W I półroczu 2022 r. Echo Investment spieniężyło pięć biurowców o wartości około 205 mln euro: MidPoint71 i West 4 Business Hub I we Wrocławiu oraz trzy budynki w łódzkiej Fuzji.

Na koniec I półrocza 2022 r. Echo Investment miało w budowie dwa projekty biurowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 39 tys. mkw. Kolejne 191,3 tys. mkw. jest w fazie planowania.

W I półroczu Grupa zakończyła budowę trzech budynków o łącznej powierzchni najmu (GLA) ponad 70 tys. mkw.: React I w Łodzi oraz sprzedane Fuzja CD w Łodzi i MidPoint 71 we Wrocławiu. Wszystkie powstały

zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, co potwierdzają ich certyfikaty środowiskowe BREEAM na poziomie Excellent. W trakcie budowy użyte zostały lokalne i nietoksyczne materiały, wdrożono politykę gospodarki odpadami oraz zminimalizowano oddziaływanie budynku na środowisko. Najemcy będą korzystać z rozwiązań wspierających m.in. oszczędność energii i wody, a także m.in. ze stacji do ładowania pojazdów z napędem elektrycznym, szatni z suszarniami i prysznicami dla rowerzystów i odpowiedniej infrastruktury.

W I półroczu 2022 r. zwiększyło się zainteresowanie najemców wykonywaniem elastycznej przestrzeni

biurowej. W grupie Echo Investment taką usługę oferuje spółka CitySpace. Operator dysponuje obecnie ponad 3 tys. biurek na 26 tys. mkw. powierzchni elastycznej w 12 lokalizacjach w Polsce. Pierwsze półrocze stanowiło kontynuację doskonałych trendów z końca ubiegłego roku. W regionie północnym (Warszawa, Gdańsk) nowi klienci wynajęli 296 stanowisk pracy, a 476 biurek zostało zakontraktowanych przez dotychczasowych klientów. W regionie południowym (Wrocław, Katowice, Kraków), zawierającym m.in. otwarte w ostatnich 18 miesiącach biura Face2Face, West 4 i MidPoint, sprzedano łącznie 750 zupełnie nowych stanowisk pracy.



Fot. Biurowiec MidPoint71 we Wrocławiu

205 mln EUR

Wartość biurowców sprzedanych przez
Echo Investment w I półroczu 2022 r.



➤ Rynek handlowy w Polsce

Kondycja centrów handlowych po pandemii wydaje się być odbudowana. Według danych Polskiej Rady Centrów Handlowych, obroty centrów handlowych w czerwcu 2022 r. były o 12 proc. wyższe niż w czerwcu 2019 r. Wzrosły we wszystkich kategoriach obiektów, ale najbardziej w galeriach największych (powyżej 60 tys. mkw. powierzchni najmu) — o 17,5 proc. Odwiedzalność w lipcu 2022 r., mierzona liczbą klientów na 1 mkw. powierzchni najmu, była o 5,4 proc. wyższa niż w lipcu 2019 r. Sprzedaż detaliczna, zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, wzrosła w I połowie 2022 r. o 9,1 proc. w stosunku do analogicznego okresu 2021 r.

Według CBRE, na koniec czerwca 2022 r. w budowie znajdowało się

w Polsce ponad 360 tys. mkw. powierzchni handlowej, z których ponad połowa — w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców. Pandemia wzmocniła trend zakupów codziennych, pierwszej potrzeby — tzw. convenience. Najemcy chętnie rozwijają się w tego rodzaju sklepach i lokalizacjach handlowych.

Odradza się również sentyment inwestorów do sektora nieruchomości handlowych. Według JLL, w I połowie 2022 r. w Polsce zamknęły się transakcje sprzedaży budynków handlowych, których łączna wartość wyniosła ponad 760 mln euro, co jest najlepszym półrocznym wynikiem od I półrocza 2018 r. Biorąc pod uwagę transakcje w trakcie, analitycy szacują, że wynik całego roku może wynieść co najmniej 1 mld euro.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▾ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◀ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna



760 mln EUR

Wartość transakcji sprzedaży nieruchomości handlowych w I połowie 2022 r.



Fot. Galeria Libero w Katowicach

Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Po pandemii zarówno Libero w Katowicach, jak i Galeria Młociny w Warszawie, wróciły do normalnego funkcjonowania z bardzo dobrymi wynikami odwiedzalności i obrotów najemców.

Obroty najemców Libero w I połowie 2022 r. były wyższe o 112 proc. niż w I połowie 2020 r. oraz o 80 proc. w porównaniu do I połowy 2021 r. Odwiedzalność Libero była

odpowiednio o 78 proc. i 64 proc. wyższa. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty najemców wzrosły o odpowiednio 76 proc. i 63 proc. wobec pierwszych sześciu miesięcy 2020 i 2021 r., natomiast odwiedzalność — o 71 proc. i 64 proc.

Analizując te dane należy wziąć pod uwagę, że w obu okresach

porównawczych mieliśmy do czynienia z około dwoma miesiącami rygorystycznych ograniczeń w działalności centrów handlowych.

Strategicznie, dla Echo Investment komponenty handlowe i usługowe stanowiąc będą element wzmacniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „destinations”, takich jak Browary Warszawskie czy Fuzja w Łodzi.



Fot. Galeria Młociny w Warszawie

Portfel nieruchomości

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 aktywowanych kosztów finansowych, marketingu oraz

całościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które Spółka szacuje na ok. 6 proc. podanej wartości budżetu.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 30 czerwca 2022 r.

| 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 II ul. Zapolskiej | 9 900 | 218 | 100% | 99,6 | 67,4 | 95% | III kw. 2020 | III kw. 2022 |
| ZAM I ul. Rydlówka | 6 300 | 115 | 97% | 64,8 | 45,2 | 95% | I kw. 2021 | III kw. 2022 |
| Bonarka Living II C ul. Puzkarska | 9 900 | 179 | 46% | 101,5 | 70,1 | 30% | I kw. 2022 | III kw. 2023 |
| Bonarka Living II D ul. Puzkarska | 8 400 | 151 | 50% | 86,7 | 60,4 | 22% | I kw. 2022 | III kw. 2023 |
| ŁÓDŹ | | | | | | | | |
| Fuzja II ul. Tymienieckiego | 12 400 | 240 | 89% | 99,2 | 68,3 | 88% | IV kw. 2020 | III kw. 2022 |
| Fuzja III ul. Tymienieckiego | 9 100 | 159 | 57% | 79,2 | 54,8 | 44% | II kw. 2021 | II kw. 2023 |
| Zenit I ul. Widzewska | 9 100 | 168 | 79% | 61,9 | 45,6 | 38% | III kw. 2021 | IV kw. 2022 |
| Boho ul. Wodna | 12 800 | 239 | 32% | 109,2 | 78,2 | 24% | IV kw. 2021 | III kw. 2023 |
| POZNAŃ | | | | | | | | |
| Wieża Jeżyce I ul. Janickiego | 11 600 | 206 | 69% | 107,5 | 74,2 | 23% | IV kw. 2021 | IV kw. 2023 |
| Osiedle Enter II ul. Naramowice | 9 400 | 157 | 99% | 62,2 | 44,3 | 51% | II kw. 2021 | IV kw. 2022 |
| Osiedle Enter III ul. Naramowice | 9 600 | 166 | 99% | 66,2 | 46,4 | 58% | II kw. 2021 | IV kw. 2022 |

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt / adres | PUM [mkw.] | Liczba mieszkań | Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali] | Planowane przychody | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|---|---------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|
| WARSZAWA | | | | | | | | |
| Stacja Wola II ul. Orłona | 13 700 | 249 | 100% | 146,0 | 95,8 | 91% | III kw. 2020 | II kw. 2022 |
| Rytm al. KEN | 17 300 | 288 | 60% | 289,5 | 176,2 | 34% | I kw. 2022 | IV kw. 2023 |
| Razem | 139 500 | 2 535 | | 1 373,4 | 926,8 | | | |

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt / adres | PUM [mkw.] | Liczba mieszkań | Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali] | Planowane przychody | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---|---------------|-----------------|---|---------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|
| WROCŁAW | | | | | | | | |
| Browary Wrocławskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej | 13 800 | 239 | 48% | 183,1 | 93,8 | 73% | I kw. 2021 | II kw. 2023 |
| Browary Wrocławskie BP5-6 ul. Jedności Narodowej | 9 300 | 178 | 29% | 107,8 | 63,2 | 23% | I kw. 2022 | IV kw. 2023 |
| Olimpia Port M24, M25, M26 ul. Ameriga Vespucciego | 10 700 | 181 | 40% | 124,1 | 67,0 | 23% | III kw. 2021 | III kw. 2023 |
| Olimpia Port M37, M39 ul. Ameriga Vespucciego | 7 800 | 156 | 12% | 87,1 | 58,9 | 43% | IV kw. 2021 | II kw. 2023 |
| Olimpia Port M36, M38 ul. Ameriga Vespucciego | 4 900 | 88 | 73% | 49,5 | 29,4 | 74% | I kw. 2021 | IV kw. 2022 |
| Olimpia Port M34, M35 ul. Ameriga Vespucciego | 2 800 | 56 | 98% | 27,5 | 17,0 | 98% | IV kw. 2020 | II kw. 2022 |
| Planty Raławickie R5, R6, R7 ul. Raławicka | 9 900 | 169 | 87% | 96,1 | 56,1 | 95% | IV kw. 2020 | III kw. 2022 |
| Planty Raławickie R8 ul. Wichrowa / Raławicka | 5 500 | 94 | 55% | 59,2 | 38,0 | 42% | IV kw. 2021 | III kw. 2023 |
| Awipolis L3, L4 ul. Władysława Chachaja | 9 400 | 178 | 88% | 80,0 | 55,2 | 88% | IV kw. 2020 | III kw. 2022 |
| Awipolis etap 3 ul. Władysława Chachaja | 6 600 | 121 | 46% | 60,6 | 42,7 | 40% | IV kw. 2021 | III kw. 2023 |
| Sady nad Zieloną ul. Blizanowicka | 4 200 | 80 | 94% | 35,3 | 26,1 | 95% | IV kw. 2020 | III kw. 2022 |
| Nowa Kępa Mieszczkańska KM4 ul. Mieszczkańska | 8 700 | 185 | 34% | 118,8 | 78,6 | 38% | I kw. 2022 | I kw. 2024 |
| Razem | 93 600 | 1 725 | | 1 029,1 | 626,0 | | | |

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt / adres | PUM [mkw.] | Liczba mieszkań | Planowane przychody | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|--|------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| KRAKÓW | | | | | | | |
| ZAM II ul. Rydlówka | 5 500 | 100 | 75,1 | 50,6 | 23% | III kw. 2022 | I kw. 2024 |
| Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza | 8 600 | 180 | 132,5 | 81,0 | 23% | II kw. 2023 | IV kw. 2024 |
| ŁÓDŹ | | | | | | | |
| Zenit II ul. Widzewska | 8 200 | 160 | 63,3 | 44,7 | 8% | IV kw. 2022 | II kw. 2024 |
| Zenit III ul. Widzewska | 8 300 | 164 | 64,6 | 45,1 | 7% | IV kw. 2023 | II kw. 2025 |
| Zenit IV ul. Widzewska | 8 500 | 174 | 70,7 | 47,1 | 6% | II kw. 2024 | IV kw. 2025 |
| Zenit V ul. Widzewska | 9 900 | 184 | 86,5 | 53,9 | 6% | IV kw. 2024 | II kw. 2026 |
| Zenit VI ul. Widzewska | 8 500 | 170 | 76,7 | 46,5 | 6% | II kw. 2025 | IV kw. 2026 |
| Zenit VII ul. Widzewska | 5 000 | 97 | 41,7 | 29,3 | 7% | IV kw. 2022 | III kw. 2024 |
| Zenit VIII ul. Widzewska | 8 800 | 165 | 79,6 | 52,2 | 6% | I kw. 2024 | III kw. 2025 |
| Zenit IX ul. Widzewska | 5 800 | 115 | 54,3 | 35,3 | 6% | II kw. 2025 | IV kw. 2026 |
| Fuzja Lofty G01 ul. Tymienieckiego | 8 000 | 160 | 82,1 | 62,5 | 8% | I kw. 2024 | II kw. 2026 |
| Fuzja Lofty G02 ul. Tymienieckiego | 9 700 | 171 | 99,2 | 86,1 | 7% | II kw. 2023 | IV kw. 2025 |
| POZNAŃ | | | | | | | |
| Apartamenty Esencja II ul. Grabary | 6 800 | 130 | 84,1 | 60,1 | 16% | III kw. 2023 | II kw. 2025 |
| Wieża Jeżyce II ul. Janickiego | 15 100 | 259 | 151,3 | 96,6 | 14% | III kw. 2022 | II kw. 2024 |
| Wieża Jeżyce III ul. Janickiego | 13 600 | 242 | 143,4 | 90,8 | 13% | I kw. 2023 | IV kw. 2024 |
| Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego | 11 900 | 183 | 142,0 | 89,0 | 11% | I kw. 2023 | IV kw. 2024 |
| Opieńskiego I ul. Opieńskiego | 15 300 | 174 | 128,9 | 92,1 | 7% | III kw. 2024 | II kw. 2026 |
| Opieńskiego II ul. Opieńskiego | 12 500 | 212 | 108,7 | 75,1 | 6% | I kw. 2025 | I kw. 2027 |
| Opieńskiego III ul. Opieńskiego | 17 200 | 266 | 156,6 | 103,9 | 4% | III kw. 2025 | III kw. 2027 |
| Opieńskiego IV ul. Opieńskiego | 10 000 | 160 | 99,7 | 60,2 | 7% | I kw. 2026 | IV kw. 2028 |
| WARSZAWA | | | | | | | |
| Stacja Wola III ul. Ordon | 13 300 | 232 | 219,0 | 122,6 | 24% | IV kw. 2022 | IV kw. 2024 |
| Projekt Mokotów I ul. Domaniewska | 29 600 | 556 | 521,6 | 320,8 | 29% | IV kw. 2022 | IV kw. 2024 |
| Projekt Mokotów II ul. Domaniewska | 15 000 | 286 | 279,9 | 157,5 | 30% | II kw. 2023 | I kw. 2025 |

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt / adres | PUM [mkw.] | Liczba mieszkań | Planowane przychody | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|--|----------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Projekt Mokotów III ul. Domaniewska | 15 600 | 301 | 299,4 | 168,1 | 29% | IV kw. 2023 | III kw. 2025 |
| Projekt Mokotów IV ul. Domaniewska | 6 300 | 123 | 124,3 | 68,8 | 29% | II kw. 2024 | I kw. 2026 |
| Razem | 277 000 | 4 964 | 3 385,3 | 2 139,8 | | | |

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt / adres | PUM [mkw.] | Liczba mieszkań | Planowane przychody | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---|----------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| WROCŁAW | | | | | | | |
| Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka | 9 500 | 171 | 121,3 | 81,9 | 17% | III kw. 2022 | II kw. 2024 |
| Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka | 5 500 | 98 | 67,9 | 44,2 | 14% | I kw. 2023 | IV kw. 2024 |
| Nowa Kępa Mieszczarna KM5 ul. Mieszczarna | 2 000 | 20 | 25,2 | 23,1 | 21% | III kw. 2022 | III kw. 2024 |
| Nowa Kępa Mieszczarna KM6 ul. Mieszczarna | 7 200 | 163 | 110,6 | 78,2 | 24% | III kw. 2022 | III kw. 2024 |
| Gwarna ul. Gwarna | 4 100 | 97 | 58,7 | 41,9 | 29% | III kw. 2023 | II kw. 2025 |
| Iwiny - Schuberta ul. Schuberta | 4 000 | 60 | 35,2 | 29,5 | 10% | II kw. 2024 | IV kw. 2025 |
| Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja | 10 000 | 186 | 109,1 | 79,0 | 11% | I kw. 2023 | IV kw. 2024 |
| Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja | 3 200 | 56 | 35,6 | 25,2 | 9% | III kw. 2023 | II kw. 2025 |
| Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka | 5 000 | 97 | 53,9 | 39,8 | 19% | I kw. 2023 | IV kw. 2024 |
| Sady nad Zieloną 2 B ul. Blizanowicka | 6 300 | 123 | 68,6 | 51,2 | 16% | IV kw. 2023 | III kw. 2025 |
| Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego | 3 600 | 71 | 48,9 | 35,2 | 19% | II kw. 2024 | III kw. 2026 |
| Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego | 1 100 | 60 | 15,3 | 11,1 | 20% | III kw. 2024 | IV kw. 2026 |
| WARSZAWA | | | | | | | |
| Projekt Mokotów* ul. Domaniewska | 14 400 | 257 | 241,1 | 175,4 | 38% | II kw. 2023 | I kw. 2025 |
| POZNAŃ | | | | | | | |
| Projekt Poznań I* ul. Janickiego | 13 000 | 245 | 140,4 | 108 | 23% | IV kw. 2023 | III kw. 2025 |
| Projekt Poznań II* ul. Janickiego | 13 800 | 252 | 149,3 | 114,9 | 23% | II kw. 2024 | II kw. 2026 |
| Razem | 102 750 | 1 956 | 1 281,1 | 938,6 | | | |

* projekty w trakcie sprzedaży z grupy Echo do grupy Archicom

Wszystkie nieruchomości mieszkaniowe są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako zapasy.



Fot. Osiedle Stacja Wola w Warszawie

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, koszty finansowe oraz 6 proc.

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

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na 30 czerwca 2022 r.

| 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 |
| R4R Poznań Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego | 5 000 | 160 | 3,8 | 45,3 | III kw. 2021 |
| Razem | 83 400 | 2 301 | 66,6 | 699,9 | |

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt | PUM [mkw.] | Liczba lokali | Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|--|---------------|---------------|---|-------------------------------|--------------------|------------------------------|
| R4R Warszawa Żwirki Warszawa, ul. Żwirki i Wigury | 5 200 | 161 | 5,3 | 53,2 | III kw. 2020 | III kw. 2022 |
| R4R Kraków Puskarska Kraków, ul. Puskarska | 5 100 | 149 | 4,0 | 40,2 | III kw. 2020 | III kw. 2022 |
| R4R Warszawa 1 Warszawa | 11 200 | 344 | 11,2 | 119,0 | II kw. 2021 | I kw. 2023 |
| R4R Kraków 3 Maja Kraków, ul. 3 Maja | 12 100 | 387 | 11,6 | 102,1 | II kw. 2021 | IV kw. 2022 |
| R4R Warszawa Wilanowska Warszawa, ul. Wilanowska | 12 200 | 375 | 12,3 | 130,0 | III kw. 2021 | II kw. 2023 |
| R4R Wrocław Jaworska Wrocław, ul. Jaworska | 13 700 | 391 | 12,1 | 120,2 | III kw. 2021 | III kw. 2023 |
| R4R Łódź Kilińskiego Łódź, ul. Kilińskiego | 10 000 | 291 | 7,4 | 77,9 | II kw. 2022 | I kw. 2024 |
| R4R Wrocław Park Zachodni Wrocław, ul. Horbaczewskiego | 10 100 | 302 | 8,6 | 81,7 | II kw. 2022 | IV kw. 2023 |
| Razem | 79 600 | 2 400 | 72,5 | 724,3 | | |

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt | PUM [mkw.] | Liczba lokali | Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|--|----------------|---------------|---|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| R4R Gdańsk* Gdańsk | 10 000 | 286 | 10,3 | 122,4 | III kw. 2022 | I kw. 2024 |
| R4R Kraków Jana Pawła Kraków, ul. Jana Pawła II | 8 700 | 296 | 7,7 | 85,6 | III kw. 2022 | I kw. 2024 |
| R4R Wrocław Wrocław | 9 700 | 290 | 8,9 | 89,5 | III kw. 2022 | II kw. 2024 |
| R4R Warszawa 2 Warszawa | 8 600 | 304 | 9,4 | 94,3 | I kw. 2023 | IV kw. 2024 |
| R4R Wrocław 2 Wrocław | 13 000 | 369 | 13,5 | 148,8 | III kw. 2022 | I kw. 2025 |
| R4R Gdańsk 2 Wrocław | 24 400 | 729 | 25,4 | 264,9 | IV kw. 2022 | IV kw. 2024 |
| R4R Poznań 3 Poznań | 12 500 | 384 | 10,5 | 131,2 | IV kw. 2022 | III kw. 2024 |
| R4R Kraków 4 Kraków | 29 100 | 868 | 30,9 | 310,8 | IV kw. 2022 | IV kw. 2024 |
| Razem | 116 000 | 3 526 | 116,7 | 1 247,5 | | |

* projekt w trakcie sprzedaży z Echo Investment do Resi4Rent.

Tabela „Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu” prezentuje tylko nieruchomości z projektami, które są w posiadaniu grupy Resi4Rent lub są w trakcie sprzedaży z Grupy Echo Investment do

Resi4Rent. Nie prezentują inwestycji na działkach zabezpieczonych przez Resi4Rent (np. umową przedwstępną), nawet jeśli przygotowanie projektu jest zaawansowane.



Fot. Mieszkania na wynajem Resi4Rent

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 proc. udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25 proc. zysku ze sprzedaży tego projektu.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które

Spółka szacuje na ok. 7 proc. podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.

Projekty biurowe Grupy Echo Investment w eksploatacji na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt / adres | GLA [mkw.] | Poziom wynajęcia [%] | Plano- wane przychody NOI [mln EUR] | Przewi- dywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi |
|--|---------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|--------------------|---------------------------------|
| Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena | 17 100 | 71% | 3,2 | 157,2 | 86% | 22,3 | IV kw. 2020 | Umowa ROFO z Globalworth Poland |
| Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna | 20 700 | 94% | 3,8 | 157,2 | 96% | 56,3 | I kw. 2020 | |
| Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna | 26 500 | 96% | 4,8 | 208,3 | 99% | 61,4 | IV kw. 2020 | |
| React I Łódź al. Piłsudskiego | 15 100 | 28% | 2,5 | 113,9 | 80% | 20,0 | I kw. 2022 | |
| City Forum — City 2 Wrocław, ul. Traugutta | 12 700 | 98% | 2,4 | 96,0 | 88% | 49,5* | II kw. 2020 | Biurowiec spółki Archicom.S.A. |
| Razem | 92 100 | | 16,7 | 732,5 | | 160,1 | | |

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

Wszystkie budynki biurowe w tabeli powyżej są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, z wyjątkiem budynku React I, który jest zaklasyfikowany do nieruchomości inwestycyjnych.

Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt / adres | GLA [mkw.] | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Przewi- dywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|--|---------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|--------------------|------------------------------|
| Brain Park I Kraków, al. Pokoju | 29 600 | 35% | 5,5 | 270,2 | 56% | 31,8 | I kw. 2021 | IV kw. 2022 |
| Fuzja I01 & I03 Łódź, ul. Tymienieckiego | 9 400 | 0% | 1,6 | 87,1 | 13% | - | I kw. 2022 | IV kw. 2023 |
| Razem | 39 000 | | 7,1 | 357,3 | | 31,8 | | |

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt / adres | GLA [mkw.] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---|----------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Brain Park II Kraków, ul. Fabryczna / al. Pokoju | 12 800 | 2,4 | 121,2 | 28% | III kw. 2022 | III kw. 2023 |
| Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza | 26 600 | 5,0 | 257,0 | 23% | I kw. 2023 | III kw. 2024 |
| Piotra Skargi Katowice, ul. P. Skargi / Sokolska | 26 500 | 4,6 | 207,9 | 7% | I kw. 2023 | III kw. 2024 |
| React II Łódź, al. Piłsudskiego | 25 900 | 4,4 | 194,0 | 8% | I kw. 2023 | I kw. 2024 |
| Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna | 16 200 | 3,1 | 152,1 | 11% | II kw. 2023 | III kw. 2024 |
| Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna | 26 800 | 5,1 | 248,0 | 12% | IV kw. 2023 | II kw. 2025 |
| West 4 Business Hub II Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu | 23 100 | 4,0 | 182,9 | 13% | I kw. 2023 | III kw. 2024 |
| West 4 Business Hub III Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu | 33 400 | 5,8 | 257,7 | 11% | I kw. 2024 | I kw. 2026 |
| Razem | 191 300 | 34,3 | 1 620,8 | | | |

Wszystkie budynki biurowe w budowie i przygotowaniu są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozda-

niu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.



Fot. Biurowiec BrainPark w Krakowie w budowie

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 proc. udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25 proc. zysku ze sprzedaży tego projektu.

Projekty handlowe w eksploatacji na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt / adres | GLA [mkw.] | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi |
|---|----------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------|--|--------------------|---|
| Libero Katowice, ul. Kościuszki | 44 900 | 98% | 9,3 | 390,4 | 100% | 203,5 | IV kw. 2018 | Umowa ROFO z EPP. |
| Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK Kampinos | 84 300 | 99% | 20,4 | 1 278,0 | 99,6% | 2,3 | II kw. 2019 | Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%. |
| Razem | 129 200 | | 29,7 | 1 668,4 | | 205,9 | | |

Centrum handlowe Libero jest w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomość inwestycyjna. Propor-

cjonalne udziały w Galerii Młociny znajdują się w pozycji „inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności”.

Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt | Powierzchnia działki [mkw.] | GLA/PUM [mkw.] | Uwagi |
|--------------------------|-----------------------------|----------------|--|
| Warszawa, ul. Towarowa | 64 900 | 201 000 | Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe. Docelowo działka pod mieszkania będzie wyłączną własnością grupy Echo Investment. |
| Kraków, ul. Kapelanka | 56 000 | 70 000 | Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem. |
| Warszawa, al. KEN | 29 700 | 32 000 | Działka pod biura, usługi, mieszkania. |
| Łódź, ul. Tymienieckiego | 22 100 | 26 800 | Działka pod biura, usługi, mieszkania. |
| | 172 700 | 329 800 | |

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 30 czerwca 2022 r.

| Projekt | Powierzchnia działki [mkw.] | 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, Rychtańska | 5 100 | 4 800 | Działka pod mieszkania. |
| Kraków, Dąbrowskiego | 3 400 | 4 100 | Działka pod mieszkania. |
| Kraków, Duża Góra | 3 900 | 4 700 | Działka pod mieszkania. |
| | Razem | 112 100 | 86 100 |

Pozostałe grunty Grupy Echo na 30 czerwca 2022 r.

| Nieruchomość | Powierzchnia [mkw.] | Uwagi |
|-------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Poznań, Naramowice | 77 500 | |
| Łódź, ul. Widzewska | 19 750 | |
| Gdańsk, ul. Nowomiejska | 4 300 | Przedwstępna umowa sprzedaży. |
| Zabrze, ul. Miarki | 8 100 | |
| | Razem | 109 650 |

Pozostałe grunty Grupy Archicom na 30 czerwca 2022 r.

| Nieruchomość | Powierzchnia [mkw] | Uwagi |
|------------------------|-----------------------|---|
| Wrocław, ul. Murowana | 3 100 | Działka pod zabudowę jednorodzinną. |
| Wrocław, obręb Jagodno | 3 500 | Działka pod zabudowę jednorodzinną. |
| Gajków, ul. Janowicka | 7 250 | Nieruchomość zabudowana - budynki produkcyjno-magazynowe. |
| Razem | 13 850 | |



12

Główne inwestycje w I półroczu 2022 r. — zakupy nieruchomości

Obecnie Grupa Echo Investment ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować około 22 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej. Ponadto Echo Investment ma podpisaną umowę przedwstępną na odkupienie od spółki będącej wspólnym przedsięwzięciem (Towarowa 22) terenu przeznaczonego pod budowę mieszkań na sprzedaż z potencjałem około 13,5 tys. mkw.

Po dacie bilansowej Archicom S.A. sfinalizował zakup działki o potencjale ok. 2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej we Wrocławiu. Grupa Archicom ma również

podpisane dwie umowy przedwstępne ze spółkami z Grupy Echo na zakup dwóch nieruchomości w Warszawie i Poznaniu o łącznym potencjale ok. 42,5 tys. mkw.

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.



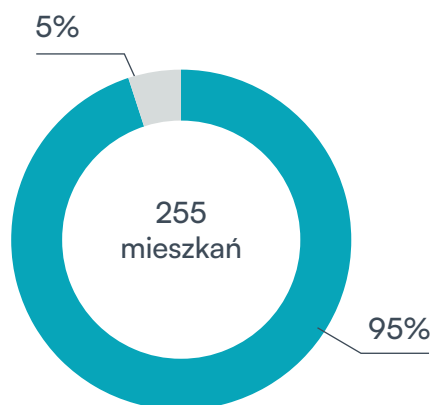
Fot. Biurowiec BrainPark w Krakowie w budowie

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w II kwartale 2022 r.

Przekazanie klientom 255 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo.

Udział projektów mieszkaniowych Echo Investment w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w II kwartale 2022 r. [w szt.]

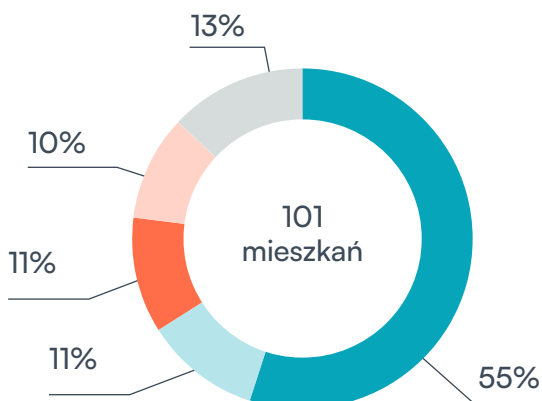
- — Warszawa, Stacja Wola II
- — Pozostałe



Przekazanie klientom 101 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

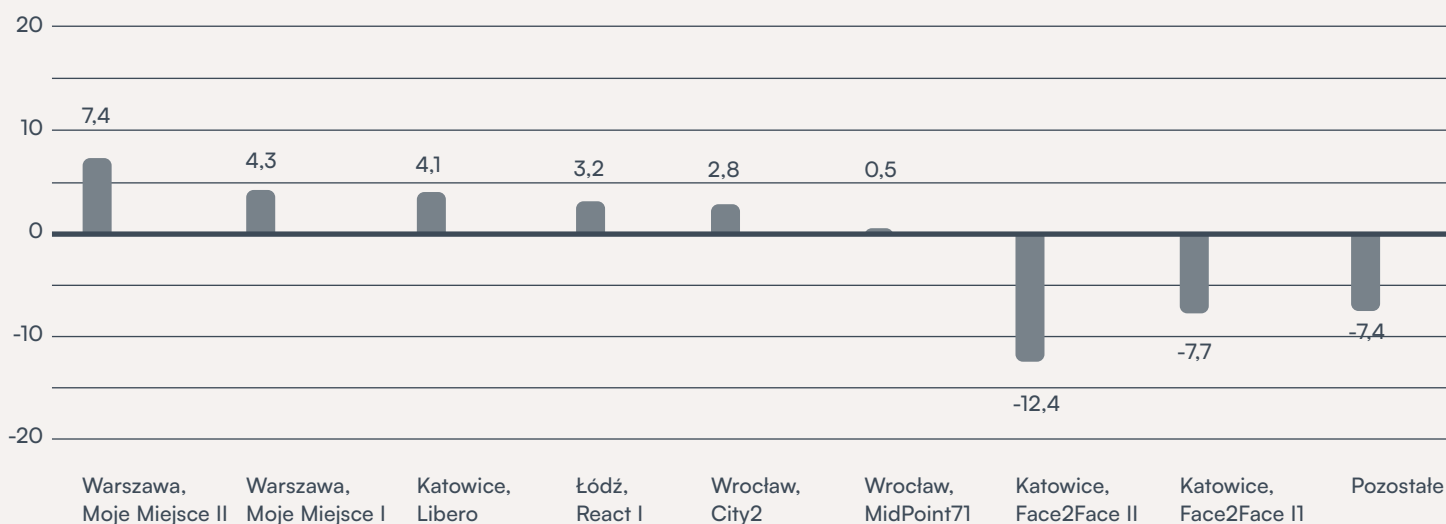
Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie mieszkań zaksięgowanych w wynikach Grupy Echo Investment w II kwartale 2022 r. [w szt.]

- — Wrocław, Browary Wrocławskie BL1
- — Wrocław, Browary Wrocławskie BL2
- — Wrocław, Olimpia Port M21, M22, M23
- — Wrocław, Olimpia Port M30, M31
- — Pozostałe



**Strata z nieruchomości inwestycyjnych
w kwocie 9,1 mln zł.**

**Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych
w podziale na nieruchomości w II kwartale 2022 r. [mln PLN]**



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

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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 istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna wzrostu popytu inwestycyjnego na mieszkania (12,3 proc., 13,9 proc. i 15,5 proc. odpowiednio w kwietniu, maju oraz czerwcu 2022 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy roku 2021),
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w II kwartale 2022 r. o 3,6 proc. kw./kw.,
- spadek stopy bezrobocia rejestrowanego wyrównanej sezonowo od 5,2 proc. w kwietniu do 5,0 proc. w czerwcu 2022 r. (GUS),
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań,
- spadek marż kredytowych banków, co w długim okresie przekłada się na lepsze warunki kredytowe, niż kredyty brane w warunkach niskich stóp procentowych.

Negatywne

- Wysoka inflacja jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca ufność konsumencką,
- wolniejszy wzrost PKB w II kwartale 2022 r. do poziomu 5,5 proc. r/r wobec 8,5 proc. w I kwartale 2022 r. (szacunki NBP),
- pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co mieszkania (obligacje skarbowe). Rosnące oprocentowanie lokat depozytowych,
- ograniczenie aktywności banków na rynku kredytowym w wyniku zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- spadek bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej (BWUK) w czerwcu 2022 r. o 5,4 p. proc. m/m oraz o 29,0 p. proc. r/r,
- niepewność co do cen surowców i energii,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce. Możliwe kolejne podwyżki stóp procentowych przez RPP,
- wzrost cen materiałów budowlanych, który wyniósł w czerwcu 2022 r. ok. +32 proc. r/r (wg Murator).

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Osiedle ZAM I w Krakowie,
- Osiedle KRK II w Krakowie,
- Fuzja II w Łodzi,
- Zenit I w Łodzi
- Osiedle Enter II i III w Poznaniu.

Wydanie kupującym mieszkań Archicomu, głównie w projektach we Wrocławiu:

- Awipolis L3, L4,
- Planty Raclawickie R5-R7,
- Sady nad Zieloną,
- Olimpia Port M36, M38.

Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Moje Miejsce II w Warszawie,
- Face2Face I i II w Katowicach,
- City2 we Wrocławiu (projekt Archicomu).

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

- Brain Park I w Krakowie,
- Fuzja J w Łodzi.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach,
- React I w Łodzi.

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

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

Sprzedaż terenów inwestycyjnych w Gdańsku i Poznaniu.

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.

Polityka dywidendowa i dywidenda

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 proc. 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.

Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2021 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 18 listopada 2021 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2021. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 28 grudnia 2021 r.



Zgodnie z polityką dywidendową Echo Investment, Zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości do 70 proc. skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej rocznie.

Decyzja Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o dywidendzie za 2021 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 15 czerwca 2022 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2021 r. zysku.

Zysk netto w wysokości 27,8 mln zł, powiększony o kwotę 153,7 mln zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego — co stanowi łącznie 181,5 mln zł — został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,44 zł. Kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 28 grudnia 2021 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy. Pozostała część dywidendy została wypłacona 26 lipca 2022 r.

0,44 pln

Wysokość dywidendy na jedną akcję z zysku za 2021 r.



Fot. Biurowiec Face2Face w Katowicach

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 czerwca 2022 r.

| Seria | Kod ISIN | Bank / dom maklerski | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|--|--------------|---|-------------------|---------------|-------------------------------|
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN] | | | | | |
| 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 | 5.08.2024 | WIBOR 6M + marża 4,50% |
| 1/2021 | PLO017000046 | mBank S.A. | 195 000 | 17.03.2025 | WIBOR 6M + marża 4,45% |
| 2/2021 | PLO017000061 | mBank S.A. | 172 000 | 10.11.2025 | WIBOR 6M + marża 4,4% |
| Razem | | | 713 510 | | |
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A. [tys. PLN] | | | | | |
| M3/2018 | PLARHCM00065 | mBank S.A. | 50 000 | 13.07.2022 | WIBOR 3M + marża 2,9% |
| M4/2019 | PLARHCM00073 | mBank S.A. | 60 000 | 14.06.2023 | WIBOR 3M + marża 3,3% |
| M6/2022 | PLO221800090 | mBank S.A. | 110 000 | 15.03.2024 | WIBOR 3M + marża 3,2% |
| Razem | | | 220 000 | | |
| Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN] | | | | | |
| 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 I | PLECHPS00274 | Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. | 50 000 | 8.11.2023 | WIBOR 6M + marża 3,4% |
| 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% |
| seria K | PLECHPS00324 | DM PKO BP | 50 000 | 10.01.2025 | WIBOR 6M + marża 4,0% |
| seria L | PLECHPS00332 | DM PKO BP | 50 000 | 22.02.2026 | WIBOR 6M + marża 4,0% |
| seria M | PLECHPS00340 | DM PKO BP | 40 000 | 27.04.2026 | WIBOR 6M + marża 4,0% |
| Razem | | | 423 832 | | |
| Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A. [tys. PLN] | | | | | |
| 1P/2021 | PLO017000053 | Michael/Ström DM (agent) | 188 000 | 22.10.2024 | stała stopa oprocentowania 5% |
| Razem | | | 188 000 | | |
| Obligacje denominowane w PLN razem | | | 1 545 342 | | |

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [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% |
| Obligacje denominowane w EUR razem | | | 40 000 | | |

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek. Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie są zabezpieczone. Wszystkie, z wyjątkiem serii 2P/2020, są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu (ASO) Catalyst: obligacje dla inwestorów indywidualnych na platformie GPW ASO Catalyst, natomiast dla inwestorów indywidualnych - Bond- Spot ASO Catalyst.

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w I półroczu 2022 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]

| Seria | Kod ISIN | Data | Wartość nominalna |
|----------------|--------------|------------|-------------------|
| 1/2018 | PLECHPS00282 | 25.04.2022 | 31 410 |
| Emisja serii H | PLECHPS00266 | 22.05.2022 | 50 000 |
| Razem | | | 81 410 |

Obligacje wykupione przez Archicom [tys. PLN]

| Seria | Kod ISIN | Data | Wartość nominalna |
|---------|--------------|-----------|-------------------|
| M5/2020 | PLO221800025 | 7.02.2022 | 78 500 |
| Razem | | | 78 500 |

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]

| Seria | Kod ISIN | Data emisji | Wartość nominalna |
|---------|--------------|-------------|-------------------|
| seria K | PLECHPS00324 | 1.02.2022 | 50 000 |
| seria L | PLECHPS00332 | 17.03.2022 | 50 000 |
| seria M | PLECHPS00340 | 25.05.2022 | 40 000 |
| Razem | | | 140 000 |

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. [tys. PLN]

| Seria | Kod ISIN | Data | Wartość nominalna |
|---------|--------------|------------|-------------------|
| M6/2022 | PLO221800090 | 16.03.2022 | 110 000 |
| Razem | | | 110 000 |

W II półroczu 2022 r. Echo Investment wyemitowało także obligacje serii N i O dla inwestorów indywidualnych

o łącznej wartości nominalnej 65 mln zł.

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 30 czerwca 2022 r. [tys.]

| Projekt inwestycyjny | Podmiot zaciągający kredyt | Bank | Kwota kredytu wg umowy | | Stan wykorzystania kredytu | | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|------------------------------------|--|--|------------------------|----------------|----------------------------|----------------|--------------------|---------------|
| | | | PLN | EUR | PLN | EUR | | |
| 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 | | 64 018 | EURIBOR 3M + marża | 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 | | 52 886 | EURIBOR 3M + marża | 30.04.2025 |
| Moje Miejsce II, Warszawa | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | | 23 034 | | 22 350 | EURIBOR 3M + marża | 30.09.2023 |
| Face2Face I i II, Katowice | Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. | Bank Pekao S.A. | | 64 997 | | 59 032 | EURIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| | | | 18 000 | | 424 | | WIBOR 1M + marża | 30.09.2022 |
| Brain Park I i II, Kraków | Echo Arena Sp. z o.o. | PKO BP S.A. / Bank Pekao SA | | 65 560 | | | EURIBOR 3M + marża | 30.06.2026 |
| | | | 9 000 | | | | WIBOR 1M + marża | 30.06.2023 |
| Projekt Echo 129 | Projekt Echo 129 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | | 50 000 | | 26 650 | EURIBOR 3M + marża | 30.09.2023 |
| 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. | ING Bank Śląski S.A. | 106 560 | | 104 162 | | WIBOR 3M + marża | 10.12.2026 |
| Resi4Rent* - II transza projektów | R4R Poznań Szczepanowski Sp. z o.o. / R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. / R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. / R4R Gdańsk Kotobrzeska Sp. z o.o. | Santander S.A. / Helaba AG | 69 000 | | 68 284 | | WIBOR 3M + marża | 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 / BNP Paribas Polska | 74 402 | | 17 515 | | WIBOR 1M + marża | 21.12.2028 |
| Resi4Rent* - IV transza projektów | M2 Biuro sp. z o.o./ R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o./R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o./R4R Kraków JPil Sp. z o.o./R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o. | Santander S.A. / Helaba AG | 95 456 | | 0 | | WIBOR 1M + marża | 15.12.2029 |
| Razem | | | 372 418 | 327 257 | 190 386 | 224 936 | | |

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

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 30 czerwca 2022 r. [tys. EUR]

| Projekt inwestycyjny | Podmiot zaciągający kredyt | Bank | Kwota kredytu wg umowy | Stan wykorzystania kredytu | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------|------------------------|----------------------------|--------------------|---------------|
| City Forum - City 2 | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 17 600 | 4 480 | EURIBOR 1M + marża | 22.12.2031 |
| Razem | | | 17 600 | 4 480 | | |

Kredyty inwestycyjne zabezpieczone są standardowymi zabezpieczeniami m.in. takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa

podporządkowania, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów.

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Bank | Kwota wg umowy | Kwota pozostała do spłaty | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|------------------------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------|
| PKO BP S.A. * | 75 000 | 62 486 | WIBOR 1M + marża | 31.10.2023 |
| Alior Bank S.A. | 25 000 | 25 000 | WIBOR 3M + marża | 10.07.2023 |
| Santander Bank Polska S.A.** | 100 000 | 65 223 | WIBOR 1M + marża | 30.11.2022 |
| Razem | 200 000 | 152 710 | | |

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 10,5 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 4,1 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Bank | Podmiot zaciągający kredyt | Kwota wg umowy | Kwota pozostała do spłaty | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|---------------|--|----------------|---------------------------|------------------|--|
| mBank S.A. * | Archicom Sp. z o.o. — Realizacja Inwestycji Sp.k.* | 15 000 | 0 | WIBOR 1M + marża | Spłata nastąpi najpóźniej w 90 dniu, przypadającym po dacie ciągnięcia, niezależnie od pozostałych ciągnięć. Ostatecznym dniem spłaty jest 23.09.2024 r. |
| PKO BP S.A.** | Archicom S.A.** | 80 000 | 0 | WIBOR 3M + marża | 9.03.2024 |
| Razem | | 95 000 | 0 | | |

* kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

** kredyt w rachunku bieżącym. Środki z Kredytu spółka będzie przeznaczać na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności grupy kapitałowej Archicom S.A.

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

Zobowiązania pozabilansowe Spółki i Grupy

Poręczenia finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Poręczyciel | Podmiot otrzymujący poręczenie | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|----------------------|--|---------------------------|---------------|---|--|
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j. | 11 702 | 7.12.2031 | Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Pimech Invest Sp. z o.o. | Miasto Stołeczne Warszawa | 1 230 | 30.03.2023 | Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 6 979 | 30.03.2035 (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2) | Gwarancja korporacyjna jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum bud. A. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 13 224 | 30.03.2035 (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2) | Poręczenie jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum bud. A. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 0 | 30.03.2035 (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2) | Gwarancja korporacyjna (masterlease) na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum City Forum bud. A. |
| Archicom S.A. | Strzegomska Nowa Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 1 729 | 28.04.2023 | Poręczenie jako 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. | 6 009 | 9.09.2023 | Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud. B. |
| Archicom S.A. | Archicom Sp. z o.o. RI Sp.k. | PKO BP S.A. | 6 568 | 9.07.2023 | Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud. B. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Millenium S.A. | 4 491 | 90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu (rozpoczęcie okresu najmu 4.01.2022 r. - wygasa 3.11.2022 r.) | Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu. Wystawione w EUR. |
| Razem | | | 51 932 | | |

Poręczenia niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Poręczyciel | Podmiot otrzymujący poręczenie | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|-------------------------|---|-------------------------------------|----------------|-----------------|--|
| 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. |
| Razem | | | 152 000 | | |
| Rzem poręczenia | | | 203 932 | | |

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Poręczyciel | Podmiot otrzymujący poręczenie | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|--------------|---|---|---------------------------------------|---------|-----------------|---|
| Wygaśnięcie | 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 | 32 805 | 21.01.2022 | Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży. |
| Przedłużenie | Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 6 009 | 9.09.2023 | Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy. |
| Przedłużenie | Archicom S.A. | Archicom Sp. z o.o. RI Sp.k. | PKO BP S.A. | 6 568 | 9.07.2023 | Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy. |



Fot. Biurowiec Face2Face w Katowicach

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|---|---|---|---------|-----------------|--|
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 1 123 | 21.12.2033 | Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Grupa Echo Sp. z o.o. | IB 14 FIZAN | 16 734 | 24.05.2024 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | A 19 Sp. z o.o. | 28 084 | 4.07.2038 | Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja 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. | 51 487 | 3.03.2027 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 49 833 | 11.09.2022 | 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. Gwarancja wystawiona w EUR i PLN. |
| 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. | Echo Investment S.A. | Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu | 3 384 | 31.07.2022 | Gwarancja należytego wykonania umowy. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investment-fonds mbH | 3 606 | 5.11.2031 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| PKO BP S.A. | Echo Investment S.A. | APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 627 | 9.07.2022 | Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie i z limitu Echo Investment S.A.) | Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Apator Powogaz S.A. | 21 500 | 31.12.2022 | Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 PH5 Sp. z o.o. | 52 295 | 21.11.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR. |

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|----------------------------|---|---|---------|-----------------|---|
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 PH5 sp. z o.o. | 3 856 | 21.11.2026 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Fianar Investments Sp. z o.o. | Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j. | 2 500 | 2.11.2036 | Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie. |
| Santander Bank Polska S.A. | Elektrownia RE Sp. z o.o. | Miasto Łódź | 796 | 18.10.2022 | Gwarancja zapłaty związana z Porozumieniem zawartym pomiędzy Elektrownią RE Sp. z o.o. a Miastem Łódź, dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi. |
| Santander Bank Polska S.A. | Elektrownia RE Sp. z o.o. | Miasto Łódź | 695 | 18.10.2022 | Gwarancja zapłaty związana z Porozumieniem zawartym pomiędzy Elektrownią RE Sp. z o.o. a Miastem Łódź, dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 8 425 | 30.11.2026 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o. | 24 786 | 1.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31.01.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 33 120 | 31.12.2027 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. W Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 12 091 | 20.01.2028 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Potton Sp. z o.o. | 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. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 7 957 | 31.12.2026 | Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| PKO BP S.A. | Strzegomska Nowa Sp. z o.o. | GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o. | 1 729 | 28.02.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji należności czynszowych związanej ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA. |
| PKO BP S.A. | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | City One Park Sp. z o.o. | 6 009 | 9.07.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|---------------|--|---------------------------------|----------------|-----------------|---|
| PKO BP S.A. | Archicom Sp. z o.o. RI - Sp.k. | City One Park Sp. z o.o. | 3 284 | 9.07.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |
| PKO BP S.A. | Archicom S.A. | City One Park Sp. z o.o. | 1 190 | 9.07.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |
| Archicom S.A. | Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. | GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o. | 12 217 | 25.02.2024 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | City One Park Sp. z o.o. | 17 496 | 27.11.2027 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji najmu budynku biurowego City Forum B. |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | City One Park Sp. z o.o. | 15 837 | 27.05.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |
| Razem | | | 408 159 | | |

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|---|--|--|---------|-----------------|---|
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 30 182 | 31.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzącego w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 103 221 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 9 717 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 33 225 | 30.06.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 179 242 | 30.09.2032 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 97 228 | 31.03.2030 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.) | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k. | Miasto Katowice | 758 | 10.05.2023 | Zabezpieczenie z tytułu rękopisami i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej. |
| Echo Investment S.A. | Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k. | EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o. | 42 708 | 21.12.2026 | Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych z Gwarancji Budowlanej na okres zgodny z Gwarancją Budowlaną. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k. | Tryton Business Park Sp. z o.o. | 44 551 | 21.12.2026 | Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych z Gwarancji Budowlanej na okres zgodny z Gwarancją Budowlaną. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k. | EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o. | 19 057 | 21.12.2026 | Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych z Gwarancji Budowlanej na okres zgodny z Gwarancją Budowlaną. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k. | A4 Business Park Sp. z o.o. | 25 743 | 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. | 40 721 | 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. | 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. |

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2022 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. | EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o. | 17 870 | 31.08.2023 | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Gwarancja 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. | 102 693 | 31.12.2024 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja 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 gwarancji jakości budynku związanej z umową sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. |
| Echo Investment S.A. | Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. | Bank Pekao S.A. | 70 000 | 29.07.2022 | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. |
| Echo Investment S.A. | Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k. | EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o. | 37 757 | 9.08.2028 | Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję budowlaną związaną ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Tesco (Polska) Sp. z o.o. | 0 | 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 Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | APAK Grundstücks-gesellschaft 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. |
| Echo SPV 7 Sp. z o.o. | R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o. | Bank Polska Kasa Opieki S.A. | 18 465 | 31.12.2027 | Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 182 005 | 5.08.2026 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 200 486 | 5.08.2031 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 PH5 sp. z o.o. | 124 643 | 28.05.2030 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). |

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|---|---|---|------------------|-----------------|---|
| Echo SPV 7 Sp. z o.o. | M2 Biuro Sp. z o.o. | Santander Bank Polska S.A. | 44 097 | 30.12.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 9 159 | 30.11.2031 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 82 498 | 20.01.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub Faza I. |
| Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 PH5 Sp. z o.o. | 6 232 | 6.10.2026 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy Gwarancji Jakości, związanej ze sprzedażą nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. J. P. Dziekońskiego nr 1 - Moje Miejsce etap 1. |
| Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. | Echo Investment S.A. | Miasto Stołeczne Warszawa | 2 925 | 31.12.2025 | Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z umową nr 4/WIR/2022 z dnia 6.04.2022 r., dotyczącą budowy drogi gminnej 2 KDD, zawartą pomiędzy Zobowiązany a Beneficjentem. |
| Razem | | | 1 825 346 | | |
| Razem gwarancje | | | 2 233 505 | | |

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|-------------|---|---|---|---------|-----------------|---|
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 30 182 | 31.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzącego w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 103 221 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 9 717 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 33 225 | 30.06.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 179 242 | 30.09.2032 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 1 123 | 21.12.2033 | Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 97 228 | 31.03.2030 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Metropolis — Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A. | Giant Sp. z o.o. | 17 000 | 30.05.2022 | Zabezpieczenie zapłaty kwoty gwarancyjnej oraz kary umownej z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17.03.2022 r. |
| Udzielenie | Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.) | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k. | Miasto Katowice | 758 | 10.05.2023 | Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Rosehill Investments Sp. z o.o. | IB 6 FIZAN w likwidacji | 107 291 | 31.03.2022 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 36 000 | 30.06.2022 | Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie. |
| Wygaśnięcie | PKO BP S.A. Biuro Finansowania Handlu | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | LUX Europa III S.a r.l. | 6 450 | 20.05.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r. |
| Wygaśnięcie | Echo SPV 7 Sp. z o.o. | R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. | Santander Bank Polska S.A. | 24 500 | 8.03.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 39 000 | 30.06.2022 | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. |

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|--------------|---------------------------------------|---|---|---------|-----------------|--|
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 20 337 | 30.06.2022 | Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów bezczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Santander Bank Polska S.A. | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k. | Urząd Miasta 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. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 28 609 | 30.06.2022 | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. |
| Wygaśnięcie | PKO BP S.A. Biuro Finansowania Handru | Echo Investment S.A. | Gmina Miejska Kraków | 282 | 10.05.2022 | Gwarancja należytego wykonania umowy. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o. | 24 786 | 1.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31.01.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 33 120 | 31.12.2027 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. W Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 12 091 | 20.01.2028 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 82 498 | 20.01.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub Faza I. |
| Udzielenie | Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. | Echo Investment S.A. | Miasto Stołeczne Warszawa | 2 925 | 31.12.2025 | Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z umową nr 4/WIR/2022 z dnia 6.04.2022 r., dotyczącą budowy drogi gminnej 2 KDD, zawartą pomiędzy Zobowiązanym a Beneficjentem. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 7 957 | 31.12.2026 | Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Przedłużenie | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | City One Park Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 6 009 | 3.06.2022 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |
| Przedłużenie | Archicom Sp. z o.o.-RI - Sp.k. | City One Park Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 3 284 | 21.06.2022 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |
| Przedłużenie | Archicom S.A. | City One Park Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 1 190 | 26.04.2022 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie zarządu [PLN]

| | I półrocze 2022 | | | | | I półrocze 2021 | | | | |
|---|--------------------------|------------------|---|------------------|------------------|--------------------------|------------------|---|------------------|------------------|
| | 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 | 696 012 | 793 349 | 1 127 700 | 544 203 | 3 161 264 | 683 509 | 1 145 223 | 1 161 890 | 461 211 | 3 451 833 |
| Maciej Drozd | 266 175 | 422 829 | 632 222 | 19 068 | 1 340 294 | 262 733 | 433 020 | 649 767 | 16 668 | 1 362 187 |
| Artur Langner | 120 000 | 208 373 | 631 747 | 2 580 | 962 700 | 108 667 | 192 000 | 570 000 | 2 253 | 872 919 |
| Marcin Materny (zrezygnował 22.04.2021 r.) | - | - | - | - | - | 120 000 | 189 000 | 522 516 | 4 886 | 836 402 |
| Rafał Mazurczak | 153 000 | 260 100 | 595 855 | 5 580 | 1 014 535 | 131 000 | 189 000 | 541 516 | 4 886 | 866 402 |
| Waldemar Olbryk (zrezygnował 22.04.2021 r.) | - | - | - | - | - | 218 286 | 661 000 | - | 15 497 | 894 783 |
| Małgorzata Turek | 153 000 | 252 450 | 722 550 | 2 580 | 1 130 580 | 131 000 | 192 000 | 576 000 | 2 253 | 901 253 |
| Razem | 1 388 187 | 1 937 101 | 3 710 074 | 574 011 | | 1 655 194 | 3 001 242 | 4 021 690 | 507 654 | |
| Razem w roku | | | | | 7 609 373 | | | | | 9 185 780 |

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 euro dla Nicklasa Lindberga oraz 5 mln euro 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 kurs 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 dwa lata, tj. do 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku maksymalna wysokość premii długoterminowej wyniesie 125 proc. maksymalnej wartości określonej dla wartości bazowej w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o wypłacone dywidendy pod koniec siedmioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 7,25 zł, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kurs akcji Spółki osiągnie kwotę 11,59 zł na akcję.

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 pięcioletniego (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.

Rozszerzenie programu Premii Długoterminowej

Echo Investment S.A. zawarło 15 czerwca 2022 r. z Rafałem Mazurczakiem i Małgorzatą Turek, członkami zarządu Spółki oraz Waldemarem Olbrykiem, prezesem zarządu spółki zależnej Archicom S.A. umowy o warunkach dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii

długoterminowej. Takie dodatkowe wynagrodzenie jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń.

Zgodnie z umowami, Rafał Mazurczak, Małgorzata Turek oraz Waldemar Olbryk 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 4,07 zł za jedną akcję. Prawo do premii długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od 31 grudnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Maksymalna wysokość premii długoterminowej (wartość bazowa) może wynieść 1 mln euro dla każdego z uprawnionych w przypadku, gdy na koniec czteroletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,60 zł ponad kwotę początkowego kursu akcji, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kurs akcji Spółki osiągnie 9,67 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 kolejny rok (łącznie do pięciu lat) tj. do 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku maksymalna wysokość premii długoterminowej wyniesie 112,5 proc. maksymalnej wartości określonej dla wartości bazowej w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o wypłacone dywidendy pod koniec pięcioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 6,3 zł, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kurs akcji Spółki osiągnie kwotę 10,37 zł na akcję Spółki.

Pozostałe zasady dotyczące programu długoterminowej premii dla Małgorzaty Turek, Rafała Mazurczaka i Waldemara Olbryka są analogiczne jak w przypadku premii Nicklasa Lindberga i Macieja Drozda.

Na 30 czerwca 2022 r. Spółka rozpoznała w półrocznym sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 6 014 930 zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji. Zmiana wysokości rezerwy w pierwszym półroczu 2022 r. wpłynęła na zwiększenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 3 043 847 zł brutto.

Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi

W I półroczu 2022 r. oraz na dzień przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Echo Investment S.A. lub z powodu przejęcia.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej [PLN]

| | I półrocze 2022 | | | I półrocze 2021 | | |
|----------------------|------------------------|---|------------------|------------------------|---|------------------|
| | 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 | 120 000 | - | - | 120 000 | - | - |
| Tibor Veres | 42 000 | - | - | 42 000 | - | - |
| Margaret Dezse | 90 000 | - | - | 90 000 | - | - |
| Maciej Dyjas | 30 000 | - | - | 30 000 | - | - |
| Sławomir Jędrzejczyk | 90 000 | - | - | 90 000 | - | - |
| Péter Kocsis | 30 000 | - | - | 30 000 | - | - |
| Bence Sass | 30 000 | - | - | 30 000 | - | - |
| Nebil Senman | 30 000 | - | - | 30 000 | - | - |
| Razem | 462 000 | - | - | 462 000 | - | - |

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w I półroczu 2022 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W I półroczu 2022 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Wpływ wyników za 2022 r. na realizację prognoz finansowych

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

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W I półroczu 2022 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

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.

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy Echo Investment w przyszłości

Grupa Echo Investment nie zidentyfikowała dotychczas okoliczności mogących stanowić specyficzne czynniki ryzyka wynikające bezpośrednio z inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę lub nałożonymi na Rosję i Białoruś sankcjami gospodarczymi. Echo Investment S.A. oraz podmioty z jego grupy kapitałowej nie prowadzą działalności operacyjnej na terytorium Ukrainy, Rosji ani na Białorusi.

W ocenie zarządu Grupy, wydarzenia te mają wpływ na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną Grupy, jednakże ten wpływ jest pośredni i połączony z szeregiem innych czynników makroekonomicznych oraz geopolitycznych. Wojna i jej bezpośrednie następstwa — w głównej mierze sankcje — przyczyniły się do wprowadzenia niestabilności na światowych rynkach surowców energetycznych i materiałów budowlanych, jednak nie można określić stopnia tego wpływu.

Grupa monitoruje potencjalny wpływ wojny na działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju. W szczególności obejmuje to monitoring dostępności siły

roboczej, cen i dostępności głównych materiałów budowlanych oraz paliw. Obecnie ryzyko braku siły roboczej jest oceniane jako niskie. Po krótkim okresie zawirowań, sytuacja na rynku materiałów budowlanych i paliw się stabilizuje. Obecnie Grupa nie zidentyfikowała specyficznych ryzyk, które bezpośrednio wynikają z wojny i znacząco wpływają na działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju. Pozostałe ryzyka nie odbiegają od standardowych ryzyk dla działalności deweloperskiej i budowlanej, opisanych przez Grupę w Sprawozdaniu Zarządu za 2021 r. (pkt. 13, str. 48).

Ze względu na dynamikę sytuacji na Ukrainie, Grupa nie jest w stanie wykluczyć pojawienia się w przyszłości nowych czynników ryzyka mających wpływ na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną. W przypadku ujawnienia się tego typu ryzyk, Echo Investment S.A. przekaze informacje o nowych uwarunkowaniach mających istotny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy, w sposób przewidziany przepisami prawa i w wymaganym zakresie.

Wpływ sytuacji makroekonomicznej na działalność Spółki i Grupy — opis ryzyk

Grupa Echo Investment na bieżąco monitoruje ryzyka, na jakie jest narażona, i nimi zarządza. Analiza ryzyk i opis zarządzania są opisywane co roku w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki Echo Investment S.A. i jej grupy kapitałowej” w rozdziale „Jak zarządzamy ryzykiem”. Według najlepszej wiedzy Zarządu Grupy, analiza wyko-

nana i przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu za 2021 r. (opublikowanym 30 marca 2022 r.) pozostaje aktualna. W związku z dynamiczną sytuacją makroekonomiczną i polityczną, Zarząd Grupy zwraca szczególną uwagę na następujące ryzyka.

Ryzyko

Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Grupy Echo Investment

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań

- Ograniczenie dostępu do finansowania dla klientów indywidualnych,
- Wysokie ceny mieszkań,
- Silna konkurencja na rynkach lokalnych,
- Niedopasowana do popytu oferta mieszkań.

- Dywersyfikacja działalności - aktywność w głównych segmentach rynku nieruchomości. Cykliczność tych rynków zwykle nie przebiega równoległe, a Grupa nie jest uzależniona od jednego rodzaju aktywności. W obecnej sytuacji w szczególności należy podkreślić obecność Grupy zarówno w segmencie mieszkań na sprzedaż, jak i na wynajem — których sytuacja diametralnie się różni,
- Stała, dokładna analiza lokalnych rynków mieszkaniowych, począwszy od etapu przed zakupem danej działki, aż do zakończenia procesu sprzedaży,
- Stała analiza najnowszych trendów na rynku mieszkaniowym w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania preferencji klientów,
- Możliwość elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje klientów nawet w trakcie budowy (własny dział projektowania),
- Prowadzenie sprzedaży mieszkań w oparciu o własne zespoły sprzedażowe,
- Etapowa realizacja inwestycji,
- Wieloletnie doświadczenia z kilku lokalnych rynków mieszkaniowych,
- Realizowanie projektów mieszkaniowych największych miastach, gdzie negatywne efekty ograniczenia dostępu do kredytów są mniejsze niż w przypadku deweloperów z mniejszych miast.

Ryzyko zmian szacunków w zakresie projektów deweloperskich

- Skala i długi horyzont czasowy realizowanych projektów oraz związana z nim zmienność cen materiałów i wykonawstwa — obecnie w szczególności z powodu zachwiania na światowych rynkach surowcowych po inwazji Rosji na Ukrainę,
- Cykliczny charakter rynku nieruchomości oraz uwarunkowania makroekonomiczne mające wpływ zarówno na stronę przychodową jak i kosztową założeń budżetowych,
- Ograniczona powtarzalność projektów.

- Wewnętrzne zespoły specjalistów dla wszystkich kluczowych etapów procesu deweloperskiego pozwalające na osiągnięcie wewnętrznego efektu synergii,
- Własny dział odpowiedzialny za szacowanie kosztów realizacji i śledzenie na bieżąco sytuacji na rynku budowlanym,
- Regularny proces rewizji budżetów projektowych uwzględniający analizę ryzyk,
- Projektowanie w oparciu o funkcjonujące precyzyjne standardy realizacyjne dla mieszkań i biur pozwalające na maksymalizację efektu skali oraz ograniczające ryzyka związane z niską powtarzalnością realizowanych projektów,
- Zamówienia masowe, łączone dla kilku inwestycji, w celu zapewnienia dostępu do materiałów i urządzeń występujących masowo na inwestycjach,
- Zawieranie umów ryczałtowych z gwarancją niezmienną ceny.

Ryzyko zmian wysokości stóp procentowych

- Stosowanie instrumentów zabezpieczających (stałe stopy, dla części kredytów — IRS) dla wybranych zobowiązań.

Ryzyko walutowe

- Hedging naturalny — zaciąganie kredytów na finansowanie projektów w EUR, które jest również główną walutą transakcji najmu i sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Polsce, finansowanie działalności mieszkaniowej i budowlanej w polskich złotych, które są główną walutą zawieranych kontraktów budowlanych i sprzedaży mieszkań,
- Możliwość emitowania obligacji denominowanych w EUR, w celu lepszego dostosowania struktury walutowej pasywów do struktury walutowej aktywów i przeprowadzenie pierwszych emisji,
- Selektywne wykorzystywanie instrumentów pochodnych (forward, opcje walutowe).

Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości

- Cykliczność rynku nieruchomości,
- Ryzyko wstrzymania finansowania zewnętrznego.

- Wczesne wynajmowanie projektów komercyjnych i ich szybka sprzedaż po wybudowaniu,
- Potencjał finansowy pozwalający na utrzymywanie gotowych nieruchomości komercyjnych na własnym bilansie w przypadku braku możliwości sprzedaży,
- Sprzedaż około 80 proc. mieszkań w danym projekcie jeszcze na etapie budowy, co wcześniej dostarcza informacji o popycie na rynku i pozwala odpowiednio reagować na mniej zaawansowanych projektach (przyśpieszać, opóźniać, zmieniać wielkość i jakość mieszkań),
- Stałe utrzymywanie wysokiego poziomu gotówki i dostępnych limitów kredytowych,
- Realizowanie inwestycji mieszkaniowych z wpłat od klientów, bez finansowania zewnętrznego,
- Dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do warunków rynkowych,
- Etapowanie inwestycji.

Ryzyko niekorzystnych zmian wskaźników koniunktury gospodarczej

- Osłabienie tempa wzrostu gospodarczego,
- Wzrost bezrobocia,
- Spadek konsumpcji,
- Wzrost inflacji.

- Projektowanie inwestycji dostosowanych do możliwości finansowych i popytu na lokalnych rynkach,
- Elastyczne reagowanie na zmianę popytu przez np. zmianę wielkości lub jakości budowanych mieszkań, opóźnienie lub spowolnienie tempa budowy,
- Stała analiza zachowań oraz potrzeb konsumentów i klientów.

Ryzyka związane z wprowadzeniem nowych przepisów prawnych oraz zmianami istniejących przepisów — w szczególności dotyczy to nowelizacji Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

- Ryzyko niedostosowania się do nowych regulacji w odpowiednim terminie,
- Zmiana interpretacji wcześniejszych przepisów,
- Ryzyko wzrostu obciążeń związanych z zapewnieniem zgodności z przepisami.

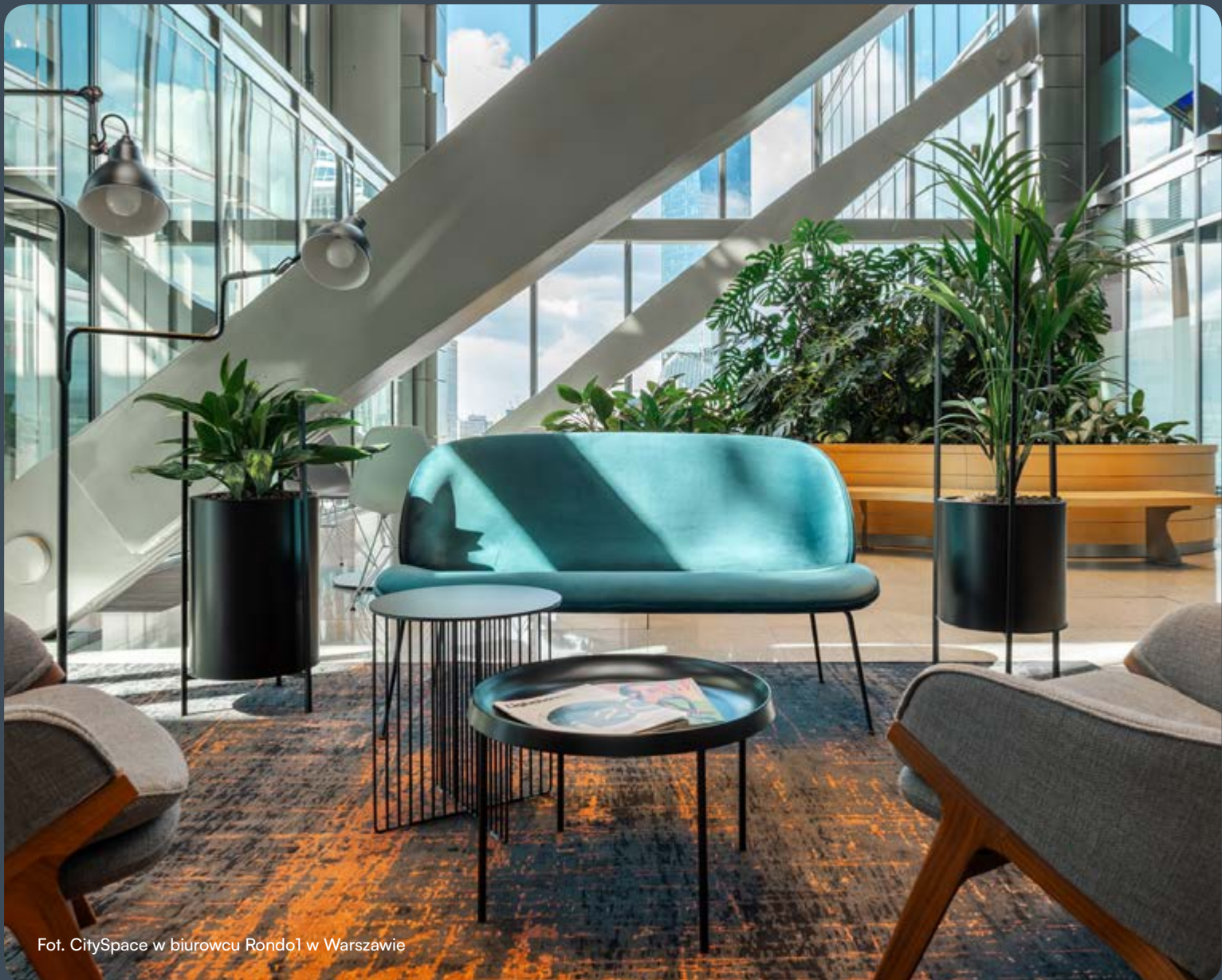
- Stały monitoring prac legislacyjnych dotyczących branży nieruchomości, budowlanej i pokrewnych, wpływających na działalność Grupy,
- Stała analiza potencjalnego wpływu nowych rozwiązań na działalność firmy na poziomie Zarządu,
- Uczestnictwo w dialogu społecznym dotyczącym prowadzonych prac legislacyjnych poprzez gremia doradcze, organizacje biznesowe i branżowe,
- Uczestnictwo w profesjonalnych szkoleniach,
- Wsparcie zewnętrznych kancelarii w zakresie wiedzy specjalistycznej, gdy występuje taka potrzeba.

Zarząd Grupy monitoruje na bieżąco wszystkie czynniki ryzyka i ich wpływ na działalność Grupy. Obecnie Zarząd nie widzi ryzyk, które mogłyby wpłynąć na zdolność wykonywania zobowiązań kontraktowych, istotne pogorszenie stabilności finansowej czy zagrożić kontynuowaniu działalności przez spółki z Grupy.

Opisane czynniki ryzyka zostały przedstawione zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Grupy, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Kolejność poszczególnych ryzyk, nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ważności wpływu na prowadzoną działalność.

CZĘŚĆ 2

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Echo Investment



Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

| | Nota | Stan na 30.06.2022 (niebadane) | Stan na 31.12.2021 |
|--|------|--------------------------------------|-----------------------|
| Aktywa | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Wartości niematerialne | | 70 003 | 70 529 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 3 | 63 473 | 64 261 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 4 | 838 604 | 811 091 |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 5 | 733 554 | 745 370 |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności | 19 | 424 208 | 336 737 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 7 | 307 754 | 366 360 |
| Pochodne instrumenty finansowe | | 33 732 | - |
| Pozostałe aktywa | | 1 731 | 1 854 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 82 704 | 74 015 |
| | | 2 555 763 | 2 470 217 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 8 | 1 634 098 | 1 650 310 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | 18 591 | 13 104 |
| Należności z tytułu pozostałych podatków | 9 | 83 314 | 64 908 |
| Należności handlowe i pozostałe | 9 | 321 942 | 120 163 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 7 | 15 595 | 41 920 |
| Pochodne instrumenty finansowe | | - | 18 922 |
| Inne aktywa finansowe * | 10 | 184 096 | 85 205 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 10 | 1 060 745 | 588 680 |
| | | 3 318 381 | 2 583 212 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 6 | 834 654 | 1 381 451 |
| | | 4 153 035 | 3 964 663 |
| Aktywa razem | | 6 708 798 | 6 434 880 |

* środki pieniężne, głównie wpłaty klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

| | Nota | Stan na 30.06.2022 (niebadane) | Stan na 31.12.2021 |
|---|------|--------------------------------------|-----------------------|
| Kapitał własny i zobowiązania | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | | 1 650 767 | 1 679 610 |
| Kapitał zakładowy | | 20 635 | 20 635 |
| Kapitał zapasowy | | 1 081 574 | 1 158 524 |
| Zyski zatrzymane | | 547 553 | 499 517 |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych | | 1 005 | 934 |
| Kapitały udziałowców niekontrolujących | | 195 970 | 183 927 |
| | | 1 846 737 | 1 863 537 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Kredyty, pożyczki i obligacje | 12 | 1 641 071 | 1 589 047 |
| Zobowiązania z tytułu nabycia akcji | | 51 264 | 50 895 |
| Rezerwy długoterminowe | 11 | 94 915 | 51 719 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 158 258 | 172 917 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 21 | 129 164 | 117 127 |
| Zobowiązania pozostałe | 13 | 38 594 | 97 139 |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | | - | 20 447 |
| | | 2 113 266 | 2 099 291 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Kredyty, pożyczki i obligacje | 12 | 676 045 | 652 376 |
| Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | 12 | 432 146 | 610 230 |
| Pochodne instrumenty finansowe | | 669 | - |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 33 358 | 6 319 |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | 13 | 162 838 | 15 260 |
| Zobowiązania handlowe | 13 | 168 373 | 186 793 |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy | 13 | 92 014 | - |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 21 | 101 651 | 105 355 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 11 | 116 837 | 77 511 |
| Zobowiązania pozostałe | 13 | 287 944 | 198 277 |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 14 | 623 216 | 551 868 |
| | | 2 695 091 | 2 403 989 |
| Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 6 | 53 704 | 68 063 |
| | | 2 748 795 | 2 472 052 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | | 6 708 798 | 6 434 880 |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (tys. PLN) | | | |
| | | 1 650 767 | 1 679 610 |
| Liczba akcji (tys. sztuk) | | | |
| | | 412 691 | 412 691 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN) | | | |
| | | 4,00 | 4,07 |

Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat [tys. PLN]

| | Nota | 1.01.2022 - 30.06.2022 (niebadane) | 1.01.2021 - 30.06.2021 (niebadane) | 1.04.2022 - 30.06.2022 (nie podlegają- ce przeglądowi) | 1.04.2021 - 30.06.2021 (nie podlegają- ce przeglądowi) |
|--|-------|--|--|---|---|
| Przychody ze sprzedaży | 14,18 | 598 140 | 420 896 | 314 504 | 265 526 |
| Koszt własny sprzedaży | 18 | (386 907) | (313 976) | (200 406) | (225 056) |
| Zysk brutto ze sprzedaży | | 211 233 | 106 920 | 114 098 | 40 470 |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych | 15 | 51 223 | 2 356 | (9 095) | (40 252) |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów | | (34 380) | (18 400) | (19 357) | (11 051) |
| Koszty sprzedaży | | (22 558) | (20 082) | (11 531) | (13 327) |
| Koszty ogólnego zarządu | | (42 194) | (54 587) | (16 603) | (34 537) |
| Pozostałe przychody operacyjne, w tym: | | 11 819 | 55 047 | 4 921 | 50 715 |
| Zysk na okazjonalnym nabyciu | | - | 48 581 | - | 48 581 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (12 489) | (10 264) | (7 806) | (3 980) |
| Zysk (strata) operacyjny | | 162 654 | 60 990 | 54 627 | (11 962) |
| Przychody finansowe | 16 | 38 688 | 12 791 | 26 102 | 10 010 |
| Koszty finansowe | 17 | (85 520) | (57 366) | (45 980) | (27 645) |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych | | (1 890) | 5 561 | (1 561) | 8 136 |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych | | (22 870) | 33 597 | (10 173) | 46 774 |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności | 19 | 12 930 | 1 117 | 8 048 | (5 882) |
| Zysk brutto | | 103 992 | 56 689 | 31 063 | 19 430 |
| Podatek dochodowy | | (30 071) | (9 739) | (18 449) | 3 000 |
| - część bieżąca | | (53 418) | (31 466) | (39 514) | (7 566) |
| - część odroczone | | 23 347 | 21 728 | 21 065 | 10 567 |
| Zysk netto, w tym: | | 73 921 | 46 950 | 12 614 | 22 430 |
| Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 61 878 | 47 262 | 10 436 | 22 741 |
| Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących | | 12 043 | (312) | 2 178 | (311) |
| Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 61 878 | 47 262 | 10 436 | 22 741 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych | | 412 691 | 412 691 | 412 691 | 412 691 |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN) | | 0,15 | 0,11 | 0,03 | 0,06 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN) | | 0,15 | 0,11 | 0,03 | 0,06 |

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów [tys. PLN]

| | 1.01.2022 - 30.06.2022 (niebadane) | 1.01.2021 - 30.06.2021 (niebadane) | 1.04.2022 - 30.06.2022 (nie podlegające przeładowi) | 1.04.2021 - 30.06.2021 (nie podlegające przeładowi) |
|---|--|--|--|--|
| Zysk za rok obrotowy | 73 921 | 46 950 | 12 614 | 22 430 |
| Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach: | | | | |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych | 71 | (79) | 25 | (113) |
| Inne całkowite dochody netto | 71 | (79) | 25 | (113) |
| Całkowity dochód za okres, w tym: | 73 992 | 46 871 | 12 639 | 22 317 |
| Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 61 949 | 47 183 | 10 461 | 22 628 |
| Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące | 12 043 | (312) | 2 178 | (311) |

Skrócone śródroczne zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym [tys. PLN]

| | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Zakumulowane zyski zatrzymane | Różnice kursowe z przeliczenia | Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | Kapitały udziałowców niekontrolujących | Kapitał własny razem |
|---|----------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|---|----------------------------|
| za okres 1.01.2022 - 30.06.2022 | | | | | | | |
| Stan na początek okresu | 20 635 | 1 158 524 | 499 517 | 934 | 1 679 610 | 183 927 | 1 863 537 |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 13 842 | (13 842) | - | - | - | - |
| Dywidenda zatwierdzona do wypłaty | - | (90 792) | - | - | (90 792) | - | (90 792) |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | 71 | 71 | - | 71 |
| Zysk (strata) netto danego okresu | - | - | 61 878 | - | 61 878 | 12 043 | 73 921 |
| Stan na koniec okresu | 20 635 | 1 081 574 | 547 553 | 1 005 | 1 650 767 | 195 970 | 1 846 737 |
| 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 |

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

| | 1.01.2022 - 30.06.2022 (niebadane) | 1.01.2021 - 30.06.2021 (niebadane) |
|--|--|--|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej — metoda pośrednia | | |
| I. Zysk (strata) brutto | 103 992 | 56 689 |
| II. Korekty razem | | |
| Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności | (12 930) | (1 117) |
| Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych | 7 646 | 4 955 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 17 855 | (52 461) |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 48 391 | 42 325 |
| (Zysk) strata z tytułu aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych | (67 309) | 5 478 |
| (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | 112 | (174) |
| (Zysk) na okazjonalnym nabyciu | - | (48 581) |
| Zmiana stanu rezerw | 83 021 | (16 708) |
| (Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych | 136 | 10 203 |
| | 76 922 | (56 080) |
| III. Zmiany kapitału obrotowego: | | |
| Zmiana stanu zapasów | 13 675 | (54 667) |
| Zmiana stanu należności | (134 530) | (3 798) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 18 265 | 272 737 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych | (98 891) | (7 172) |
| | (201 481) | 207 101 |
| IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III) | (20 567) | 207 710 |
| Podatek dochodowy zapłacony | (31 853) | (37 144) |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (52 420) | 170 566 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | | |
| Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych | 60 | 34 |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości | 784 870 | 389 574 |
| Z pożyczek | 29 120 | 1 672 |
| Zbycie inwestycji | - | 22 364 |
| Inne wpływy inwestycyjne * | 32 548 | - |
| | 846 598 | 413 644 |
| II. Wydatki | | |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych | (4 706) | (1 214) |
| Inwestycje w nieruchomości | (262 289) | (151 111) |
| Na pożyczki | (2 850) | (26 188) |
| Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach | - | (35 104) |
| Nabycie inwestycji * | (108 653) | (22 850) |
| | (378 498) | (236 467) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II) | 468 100 | 177 177 |

* W działalności inwestycyjnej w pozycji nabycie inwestycji w I półroczu 2022 r. zostało ujęte podwyższenie kapitałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny), natomiast w pozycji inne wpływy inwestycyjne zostało ujęte wycofanie wkładów w spółce Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22)

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN] - c.d.

| | 1.01.2022 - 30.06.2022 (niebadane) | 1.01.2021 - 30.06.2021 (niebadane) |
|---|--|--|
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. Wpływy | | |
| Kredyty i pożyczki | 82 113 | 127 854 |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | 249 277 | 195 000 |
| Inne wpływy finansowe | 370 | - |
| | 331 760 | 322 854 |
| II. Wydatki | | |
| Spląty kredytów i pożyczek | (47 100) | (145 692) |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | (159 910) | (155 000) |
| Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych | - | (10 164) |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu | (17 401) | (13 672) |
| Odsetki zapłacone | (50 964) | (43 784) |
| | (275 375) | (368 312) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II) | 56 385 | (45 458) |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III) | 472 065 | 302 285 |
| E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym: | 472 065 | 302 285 |
| — zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | - |
| F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 588 680 | 327 097 |
| G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F) | 1 060 745 | 629 382 |

Noty objaśniające



Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|------------------|
| Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek: | | |
| — z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń | 2 441 928 | 1 986 198 |
| — z tytułu spraw sądowych | 17 388 | 3 884 |
| Razem | 2 459 316 | 1 990 082 |

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Poręczyciel | Podmiot otrzymujący poręczenie | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|--------------|---|--|---------------------------------------|---------|-----------------|---|
| Wygaśnięcie | Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o. | Sagittarius-Projek Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k. | Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH | 32 805 | 21.01.2022 | Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży. |
| Przedłużenie | Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 6 009 | 9.09.2023 | Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy. |
| Przedłużenie | Archicom S.A. | Archicom Sp. z o.o. RI Sp.k. | PKO BP S.A. | 6 568 | 9.07.2023 | Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy. |

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|-------------|---|---|---|---------|-----------------|---|
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 30 182 | 31.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzącego w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 103 221 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 9 717 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 33 225 | 30.06.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 179 242 | 30.09.2032 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 1 123 | 21.12.2033 | Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 97 228 | 31.03.2030 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Metropolis — Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A. | Giant Sp. z o.o. | 17 000 | 30.05.2022 | Zabezpieczenie zapłaty kwoty gwarancyjnej oraz kary umownej z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17.03.2022 r. |
| Udzielenie | Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.) | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k. | Miasto Katowice | 758 | 10.05.2023 | Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Rosehill Investments Sp. z o.o. | IB 6 FIZAN w likwidacji | 107 291 | 31.03.2022 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 36 000 | 30.06.2022 | Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie. |
| Wygaśnięcie | PKO BP S.A. Biuro Finansowania Handlu | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | LUX Europa III S.a r.l. | 6 450 | 20.05.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r. |
| Wygaśnięcie | Echo SPV 7 Sp. z o.o. | R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. | Santander Bank Polska S.A. | 24 500 | 8.03.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 39 000 | 30.06.2022 | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. |

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|--------------|---------------------------------------|---|---|---------|-----------------|---|
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 20 337 | 30.06.2022 | Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Santander Bank Polska S.A. | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k. | Urząd Miasta 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. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 28 609 | 30.06.2022 | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. |
| Wygaśnięcie | PKO BP S.A. Biuro Finansowania Handru | Echo Investment S.A. | Gmina Miejska Kraków | 282 | 10.05.2022 | Gwarancja należytego wykonania umowy. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o. | 24 786 | 1.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31.01.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 33 120 | 31.12.2027 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 12 091 | 20.01.2028 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 82 498 | 20.01.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub Faza I. |
| Udzielenie | Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. | Echo Investment S.A. | Miasto Stołeczne Warszawa | 2 925 | 31.12.2025 | Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z umową nr 4/WIR/2022 z dnia 6.04.2022 r., dotyczącą budowy drogi gminnej 2 KDD, zawartą pomiędzy Zobowiązanym a Beneficjentem. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 7 957 | 31.12.2026 | Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Przedłużenie | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. | City One Park Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 6 009 | 3.06.2022 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |
| Przedłużenie | Archicom Sp. z o.o. - RI - Sp.k. | City One Park Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 3 284 | 21.06.2022 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |
| Przedłużenie | Archicom S.A. | City One Park Sp. z o.o. | PKO BP S.A. | 1 190 | 26.04.2022 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B. |

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy Echo Investment

| Spółka | Nieruchomość | Wartość aktywa [tys.] | Wartość hipoteki | | Na rzecz | Komentarz |
|---|--|-----------------------|------------------|-------------------|----------------------------------|---|
| | | | tys. EUR | tys. PLN | | |
| Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Warszawa, ul. Beethovena | 163 068 | 75 420 | 42 450 24 000 | Bank PKO BP S.A. | w związku z finansowaniem projektu Moje Miejsce II w Warszawie |
| Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. | Katowice, ul. Chorzowska | 496 056 | 129 994 | 36 000 99 000 | Bank Pekao S.A. | w związku z finansowaniem projektu Face2Face Business Campus I i II w Katowicach |
| Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k. | Katowice, ul. Kościuszki | 649 093 | 50 675 | 33 000 9 000 | Santander Bank Polska S.A. | w związku z finansowaniem galerii Libero w Katowicach |
| | | | 50 675 | 20 850 9 000 | BNP Paribas Bank Polska S.A. | |
| Echo - Arena Sp. z o.o. | Kraków, Al. Pokoju / ul. Fabryczna | 226 600 | 131 120 | 119 100 18 000 | Bank PKO BP S.A. oraz Pekao S.A. | w związku z finansowaniem projektu Brain Park I i II w Krakowie |
| Fianar Investments Sp. z o.o. | Kraków, ul. Kapelanka | 138 072 | 31 005 | | Topaz Jewel Sp. z o.o. | zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych w związku z transakcją zakupu nieruchomości w Krakowie przy ul. Kapelanka |
| | | | 5 704 | | Pearl Jewel Sp. z o.o. | |
| | | | 5 070 | | | zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych w związku z transakcją zakupu nieruchomości w Poznaniu i Łodzi |
| Projekt Echo 123 Sp. z o.o. | Łódź, al. Piłsudskiego / ul. Kilińskiego | 15 181 | | 2 000 | Miasto Łódź | hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie kary umownej wraz z odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania |
| Projekt 140 — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. | Katowice, ul. Skargi | 14 989 | 120 000* | | Bank Pekao S.A. | w związku z kredytem zawartym przez PE 129 Sp. z o.o. |
| GRO Nieruchomości Sp. z o.o. | Kraków, ul. Żelazna / ul. Kątowa | 22 037 | | | | |
| Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. | Wrocław, ul. Swobodna | 45 853 | | | | |
| Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Warszawa, al. KEN | 81 635 | | | | |
| Villea Investments Sp. z o.o. | Kraków, ul. Wita Stwosza | 65 271 | | | | |
| Razem | | 1 917 857 | | | | |

* Hipoteka o tej wartości dotyczy zarówno nieruchomości inwestycyjnych, jak i zapasów łącznie, nie należy traktować tych kwot osobno.

Wykaz hipotek na zapasach Grupy Echo Investment

| Spółka | Nieruchomość | Wartość aktywa [tys.] | Wartość hipoteki | | Na rzecz | Komentarz |
|---|---|-----------------------|------------------|-----------------|---|---|
| | | | tys. EUR | tys. PLN | | |
| Echo Investment S.A. | Warszawa, ul. Wołoska | 177 668 | | 88 150 | Archicom Loftly Platinum 1 Sp. z o.o. | zabezpieczenie zwrotu zaliczki i VAT, hipoteka jeszcze niewpisana do księgi wieczystej |
| Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o. | Wrocław, ul. Góralska (etap 2) | 10 613 | | 3 000 | mBank S.A. | w związku z finansowaniem działalności bieżącej Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.k. |
| Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Wrocław, biurowiec City Forum 2, ul. Traugutta | 138 657 | 35 200 | 8 000 24 000 | Bank Pekao S.A. | w związku z finansowaniem projektu City Forum 2 |
| Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o. | Wrocław, ul. Karkonoska | | | 39 828 | Obligatariusze reprezentowani przez Kancelarię Radców Prawnych A. Pieścik, W. Pietrzykowski, W. Wolniewicz Sp. k. | w związku z emisją obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A. |
| Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o. | Wrocław, ul. Otyńska / Rudzka | | | | | |
| Archicom Nieruchomości JN1 Sp. z o.o. | Wrocław, Browary Wrocławskiej (bud. BA2, BA3), al. Jedności Narodowej | 95 354 | | 120 000 | Bank PKO BP S.A. | w związku z kredytem w rachunku bieżącym udzielonym Archicom S.A. |
| Archicom Residential Sp. z o.o. | Wrocław, Kępa Mieszkańska (bud. KM4), ul. Dmowskiego | 33 823 | | | | |
| Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Warszawa, al. KEN | 60 595 | 120 000* | | Bank Pekao S.A. | w związku z kredytem zawartym przez PE 129 Sp. z o.o. |
| Potton Sp. z o.o. | Poznań, ul. Opieńskiego | 30 410 | | | | |
| Razem | | 547 120 | | | | |

* Hipoteka o tej wartości dotyczy zarówno nieruchomości inwestycyjnych, jak i zapasów łącznie, nie należy traktować tych kwot osobno.

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 budowie | Razem środki trwałe |
|---|------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| 1.01.2022 - 30.06.2022 | | | | | | |
| Wartość brutto środków trwałych na początek okresu | 200 | 61 960 | 8 903 | 13 398 | 16 286 | 100 746 |
| - nabycia | - | 1 181 | 582 | 52 | 3 363 | 5 178 |
| - z tytułu leasingu_MSSF 16 | - | 1 421 | - | 302 | - | 1 723 |
| - sprzedaży | - | - | (466) | (143) | (9) | (618) |
| - likwidacji | - | (88) | - | - | (813) | (901) |
| - inne | - | - | - | (1 850) | - | (1 850) |
| Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | 200 | 64 474 | 9 018 | 11 759 | 18 827 | 104 278 |
| Skumulowana amortyzacja na początek okresu | (10) | (15 436) | (6 918) | (6 436) | (7 685) | (36 485) |
| - amortyzacja | (1) | (425) | (758) | (51) | (950) | (2 185) |
| - likwidacji | - | - | - | - | - | - |
| - z tytułu leasingu_MSSF 16_amortyzacja | - | (3 075) | - | (1 414) | - | (4 489) |
| - z tytułu leasingu - wyśięgowanie po zakończeniu umowy najmu | - | - | - | 1 855 | - | 1 855 |
| - korekta z tytułu sprzedaży | - | - | 280 | 210 | 9 | 499 |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | (11) | (18 936) | (7 396) | (5 836) | (8 626) | (40 805) |
| Wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 189 | 45 538 | 1 622 | 5 923 | 10 201 | 63 473 |

Stan rzeczowych aktywów trwałych obejmuje prawo do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie) w kwocie 45 220 tys. zł (2021 r. 48 015 tys. zł).

| | Grunty własne | Budynki i Budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Pozostałe i środki trwałe w budowie | Razem środki trwałe |
|---|------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| 1.01.2021 - 31.12.2021 | | | | | | |
| Wartość brutto środków trwałych na początek okresu | 293 | 26 772 | 5 659 | 11 254 | 10 180 | 54 158 |
| - objęcia kontroli nad spółkami zależnymi | - | 15 837 | 3 339 | 446 | 2 127 | 21 749 |
| - nabycia | - | 610 | 209 | - | 5 219 | 6 038 |
| - z tytułu leasingu_MSSF 16 | - | 20 063 | - | 2 339 | - | 22 402 |
| - sprzedaży | (93) | (352) | (193) | (642) | (829) | (2 109) |
| - likwidacji | - | (216) | (111) | - | (312) | (639) |
| - inne | - | (754) | - | - | (99) | (853) |
| Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | 200 | 61 960 | 8 903 | 13 398 | 16 286 | 100 746 |
| Skumulowana amortyzacja na początek okresu | (14) | (9 008) | (5 143) | (6 367) | (5 754) | (26 286) |
| - objęcia kontroli nad spółkami zależnymi | - | (5 797) | (1 527) | (41) | (822) | (8 187) |
| - amortyzacja | (2) | 309 | (515) | (92) | (1 981) | (2 281) |
| - likwidacji | - | 18 | 111 | - | 243 | 372 |
| - z tytułu leasingu_MSSF 16_amortyzacja | - | (4 829) | - | (2 955) | - | (7 784) |
| - z tytułu leasingu - wyśięgowanie po zakończeniu umowy najmu | - | 3 839 | - | 2 245 | - | 6 084 |
| - korekta z tytułu sprzedaży | 6 | 32 | 156 | 774 | 629 | 1 597 |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | (10) | (15 436) | (6 918) | (6 436) | (7 685) | (36 485) |
| Wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 190 | 46 524 | 1 985 | 6 962 | 8 601 | 64 261 |

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

| | Biura | Centra | Grunty | Aktywo z tytułu prawa do użytkowania | Razem |
|---|----------------|----------------|---------------|--------------------------------------|------------------|
| Stan na 1.01.2021 | 591 461 | 746 126 | 2 212 | 49 173 | 1 388 972 |
| - zakup | - | - | - | 11 276 | 11 276 |
| - objęcie kontroli nad spółkami zależnymi | 101 558 | - | 7 806 | - | 109 364 |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji | 30 165 | 3 544 | 25 | - | 33 734 |
| - zmiany wyceny nieruchomości | 5 575 | 8 939 | 3 938 | (11 284) | 7 168 |
| - przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie | - | (80 868) | - | - | (80 868) |
| - przeniesienie do zapasów | - | (41 039) | - | - | (41 039) |
| - przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (614 175) | - | (1 767) | (1 574) | (617 516) |
| Stan na 31.12.2021 | 114 584 | 636 702 | 12 214 | 47 591 | 811 091 |
| - zakup | - | - | - | 25 494 | 25 494 |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji | 9 305 | 2 642 | 1 | - | 11 948 |
| - zmiany wyceny nieruchomości | 13 349 | 9 849 | - | (7 263) | 15 935 |
| - przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie | 100 838 | - | - | - | 100 838 |
| - przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (126 702) | - | - | - | (126 702) |
| Stan na 30.06.2022 | 111 374 | 649 193 | 12 215 | 65 822 | 838 604 |

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

W związku z oddaniem do użytkowania nieruchomości biurowej React I w Łodzi Grupa przeniosła wartość tej nieruchomości w kwocie 100 838 tys. zł z pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie do pozycji nieruchomości inwestycyjne.

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych, przenosząc do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży biurowiec City2 we Wrocławiu o wartości 126 702 tys. zł.

Na wartość stanu nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2022 r. składają się głównie nieruchomości: centrum handlowe Libero w Katowicach oraz biurowiec React I w Łodzi. Jednocześnie w wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 30 czerwca 2022 r. wynosi 65 822 tys. zł (na 31 grudnia 2021 r. wynosi 47 591 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom 3, z wyjątkiem dwóch nieruchomości inwestycyjnych przyporządkowanych do poziomu 2 w kwocie 9 960 tys. zł. Szczegółowe informacje znajdują się w części O3 Szacunki Zarządów spółek z Grupy Echo Investment.

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie [tys. PLN]

| | Biura | Centra | Grunty | Aktywo z tytułu prawa do użytkowania | Razem |
|--|----------------|----------------|---------------|---|----------------|
| Stan na 1.01.2021 | 673 842 | 23 439 | 67 022 | 16 318 | 780 621 |
| - zakup | - | - | - | 1 684 | 1 684 |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji | 147 724 | 11 039 | 299 | - | 159 062 |
| - zmiany wyceny nieruchomości | 47 186 | - | 267 | 191 | 47 644 |
| - przeniesienie z zapasów | 132 830 | - | - | - | 132 830 |
| - przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych | - | 80 868 | - | - | 80 868 |
| - przeniesienie do zapasów | (6 325) | (5 393) | - | (1 383) | (13 101) |
| - przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (378 066) | - | (63 879) | (2 293) | (444 238) |
| Stan na 31.12.2021 | 617 191 | 109 953 | 3 709 | 14 517 | 745 370 |
| - zakup | - | - | - | 3 753 | 3 753 |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji | 78 864 | 8 135 | - | - | 86 999 |
| - zmiany wyceny nieruchomości | (826) | - | - | 125 | (701) |
| - przeniesienie do środków trwałych | (1 029) | - | - | - | (1 029) |
| - przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych | (100 838) | - | - | - | (100 838) |
| Stan na 30.06.2022 | 593 362 | 118 088 | 3 709 | 18 395 | 733 554 |

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 z wyjątkiem jednej nieruchomości wycenionej przez zewnętrznego rzeczoznawcę w kwocie 3 707 tys. zł.

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

Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej biurowca Brain Park w Krakowie. Wysokość rozpoznanej straty z wyceny tej nieruchomości inwestycyjnej w budowie wyniosła (-) 826 tys. zł netto, tzn. po uwzględnieniu rezerwy z tytułu zobowiązania do zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease).

W związku z oddaniem do użytkowania nieruchomości biurowej React I w Łodzi Grupa przeniosła wartość tej nieruchomości w kwocie 100 838 tys. zł z pozycji nierucho-

mości inwestycyjne w budowie do pozycji nieruchomości inwestycyjne.

W sprawozdaniu na 30 czerwiec 2022 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 733 554 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składały się przede wszystkim biurowce Brain Park w Krakowie etap I i II. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujęto prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 18 395 tys. zł (31 grudnia 2021 r. w kwocie 14 517 tys. zł).

Wartość zobowiązań z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2022 r. wynosiła 59 982 tys. zł (31 grudnia 2021 r. wynosiła 76 136 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części O3 — Szacunki Zarządów spółek z Grupy Echo Investment.

Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

| | Biura | Centra | Grunty | Aktywo z tytułu prawa do użytkowania | Razem |
|--|------------------|--------|---------------|--------------------------------------|------------------|
| Stan na 1.01.2021 | 1 247 234 | - | - | 22 095 | 1 269 329 |
| - przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie | 378 066 | - | 63 879 | 2 293 | 444 238 |
| - przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych | 614 175 | - | 1 767 | 1 574 | 617 516 |
| - zmiany wyceny nieruchomości | 43 094 | - | - | (70) | 43 024 |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji | 209 477 | - | - | - | 209 477 |
| - sprzedaż | (1 176 988) | - | (1 767) | (23 378) | (1 202 133) |
| Stan na 31.12.2021 | 1 315 058 | - | 63 879 | 2 514 | 1 381 451 |
| - przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych | 126 702 | - | - | - | 126 702 |
| - zmiany wyceny nieruchomości | 16 673 | - | 16 200 | 50 | 32 923 |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji | 29 089 | - | 1 084 | - | 30 173 |
| - sprzedaż | (662 413) | - | (81 163) | (660) | (744 236) |
| - przeniesienie z pozostałych aktywów | 7 641 | - | - | - | 7 641 |
| Stan na 30.06.2022 | 832 750 | - | - | 1 904 | 834 654 |

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 biurowiec City2 we Wrocławiu o wartości 126 702 tys. zł.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży:

- biurowców Fuzja CD i J w Łodzi w wartości 169 645 tys. zł (wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 660 tys. zł),
- biurowca MidPoint 71 we Wrocławiu w wartości 346 472 tys. zł,

- biurowca West4 Business Hub I we Wrocławiu o wartości 146 956 tys. zł oraz,
- terenów inwestycyjnych przy ul. Hetmańskiej w Poznaniu o wartości 81 163 tys. zł.

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w I półroczu 2022 r. zostały opisane w nocie 20.

Na 30 czerwca 2022 r. w pozycji aktywa przeznaczone do sprzedaży Grupa ujęła między innymi wartość biurowca w Warszawie Moje Miejsce II oraz w Katowicach Face2Face I i II o łącznej wartości 834 654 tys. zł (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 1 904 tys. zł).

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

Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 1 791 | 2 512 |
| Otrzymane kaucje i zaliczki | 51 800 | 64 039 |
| Inne | 113 | 1 512 |
| Razem | 53 704 | 68 063 |

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży prezentowane są zobowiązania

dotyczące biurowców: Moje Miejsce II w Warszawie, Face2Face I oraz II w Katowicach a także dotyczące nieruchomości gruntowej przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku.

Aktywa finansowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|----------------|
| Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami | 304 591 | 297 163 |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami | 15 595 | 41 920 |
| Należności długoterminowe z tytułu zbycia jednostek zależnych | - | 55 291 |
| Kaucje długoterminowe | 2 964 | 7 534 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 199 | 6 372 |
| Stan na koniec okresu, w tym: | 323 349 | 408 280 |
| - długoterminowe | 307 754 | 366 360 |
| - krótkoterminowe | 15 595 | 41 920 |

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym w PLN, z oprocentowaniem WIBOR + marża lub o stałym oprocentowaniu, a także w EUR — o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 299 870 tys. zł (po przeliczeniu na PLN) zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności: Galeria Młociny, Towarowa 22 i Resi4Rent. Wartość bilansowa pożyczek udzielonych na rzecz pozostałych podmiotów wynosi 20 316 tys. zł.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związane-go z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej, ale Zarząd bierze pod uwagę, że pożyczkobiorcy są spółkami celowymi prowadzącymi projekt nieruchomościowy, który stanowi źródło potencjalnych odzysków. Zarząd Grupy aktywnie monitoruje dłużników i ocenia możliwość zrealizowania przez nich zobowiązań pożyczkowych. W szczegól-

ności jest to możliwe w przypadku pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim, przez co Grupa ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Grupy nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił także pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i ocenił taki odpis jako nieistotny. Szacunkowa wartość godziwa udzielonych pożyczek jest w przybliżeniu równa ich wartości bilansowej.

Należności długoterminowe z tytułu zbycia jednostek zależnych na 31 grudnia 2021 r. są należnościami od osób fizycznych w PLN - o stałym oprocentowaniu. Jest to druga rata płatności z tytułu sprzedaży wszystkich akcji przysługujących GK Archicom w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., płatna w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r.

Zapasy [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Półprodukty i produkty w toku | 1 546 793 | 1 457 726 |
| — aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie) | 67 905 | 81 322 |
| Produkty gotowe | 68 938 | 175 380 |
| Grunty przeznaczone pod inwestycję | 18 367 | 17 204 |
| Zapasy, razem | 1 634 098 | 1 650 310 |

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 2022 r. 3 919 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,88 proc.), natomiast w 2021 r. — 4 613 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,17 proc.).

Wartość zapasów na 30 czerwca 2022 r. wynosi 1 634 098 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 552 377 tys. zł.

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie | (331 310) | (301 779) |
| Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt | (750) | (19 664) |
| Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu | 457 | 17 421 |

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

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 30 czerwca 2022 r. wyniosła (-) 293 tys. zł (30 czerwca 2021 r. (-) 2 242 tys. zł).

Odwrócenie odpisów aktualizujących w I półroczu 2022 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie i Poznaniu w związku ze zrealizowaną sprzedażą.

Należności krótkoterminowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|----------------|
| Należności handlowe, o okresie spłaty: | | |
| — do 12 miesięcy | 57 061 | 50 970 |
| Należności handlowe razem: | 57 061 | 50 970 |
| | | |
| Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych | 56 608 | - |
| Należności z tytułu sprzedaży Browary GH | 27 890 | 20 884 |
| Należność z tytułu wzrostu ceny | 21 426 | - |
| Należności z tytułu odszkodowania | 2 104 | - |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie) | 3 523 | - |
| Wadium na zakup nieruchomości | - | 10 000 |
| Kaucje wpłacone | 12 381 | 3 783 |
| Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw | 13 483 | 6 886 |
| Zaliczki z tytułu zakupu gruntów | 113 933 | 5 283 |
| Rozliczenia międzyokresowe - polisy | 4 350 | 2 581 |
| Rozliczenia międzyokresowe - zaliczki na dostawy zafakturowane | 1 636 | 3 692 |
| Rozliczenia międzyokresowe - koszt przekazanej infrastruktury | - | 1 335 |
| Rozliczenia międzyokresowe - pozostałe | 3 363 | 4 996 |
| Rozliczenia międzyokresowe - podatek od nieruchomości | 3 252 | |
| Pozostałe należności | 932 | 9 753 |
| Aktywa niefinansowe razem: | 264 881 | 69 193 |
| | | |
| Należności z tytułu podatku VAT | 82 451 | 63 695 |
| Należności z tytułu pozostałych podatków | 863 | 1 213 |
| Należności z tytułu pozostałych podatków razem | 83 314 | 64 908 |
| | | |
| Należności krótkoterminowe netto razem | 405 256 | 185 071 |
| | | |
| - odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe | 31 857 | 31 704 |
| Należności krótkoterminowe brutto razem | 437 113 | 216 775 |

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają ze świadczonych usług deweloperskich, usług wykończeniowych, wynajmu powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych oraz pozostałych usług.

Kwota zaliczek z tytułu zakupu gruntów związana jest z planowanym projektem mieszkaniowym Towarowa 22.

Grupa na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 30 czerwca 2022 r. Grupa oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu

dostaw i usług na bazie macierzy rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest bieżącą wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i nie odbiega istotnie od bilansowej wartości tych należności.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|----------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 1 060 745 | 588 680 |
| Środki pieniężne razem | 1 060 745 | 588 680 |

Grupa lokuje nadwyżki pieniężne w bankach: PKO BP S.A., Pekao S.A., Alior Bank S.A. oraz mBank S.A.

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

Do oceny ryzyka kredytowego użyte są zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypelnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje. Ratingi banków, w których ulokowane są środki pieniężne są między BBB- do A - wg agencji ratingowej EuroRating, publikowanej na Europejskiej Platformie Ratingowej prowadzonej przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Inne aktywa finansowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|---------------|
| Inne aktywa finansowe: | | |
| — wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji | 158 281 | 44 762 |
| — stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji | 18 676 | 10 010 |
| — stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych | 7 139 | 30 433 |
| Inne aktywa finansowe razem | 184 096 | 85 205 |

Zmiana stanu rezerw - wg tytułów [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Stan na początek okresu | | |
| - rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (urlopy, premie itp.) | 7 573 | 700 |
| - rezerwa na przewidywane kary i straty | 15 182 | 13 014 |
| - rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp. | 8 137 | 1 274 |
| - rezerwa na sprawy sądowe | 9 092 | 3 434 |
| - rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi | 21 022 | 2 101 |
| - rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) | 16 344 | 12 370 |
| - rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share) | 42 425 | 46 283 |
| - rezerwa na prace wykończeniowe (fit-out) | 9 455 | 2 912 |
| | 129 230 | 82 088 |
| Zwiększenia z tytułu: | | |
| - rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (urlopy, premie itp.) | 10 211 | 12 522 |
| - rezerwa na przewidywane kary i straty | 372 | 4 642 |
| - rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp. | 2 208 | 14 415 |
| - rezerwa na sprawy sądowe | 2 478 | 8 064 |
| - rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi | 38 891 | 31 818 |
| - rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) | 29 950 | 12 373 |
| - rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share) | 1 873 | 1 546 |
| - rezerwa na prace wykończeniowe (fit-out) | 48 096 | 9 845 |
| | 134 079 | 95 225 |
| Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu: | | |
| - poniesionych kosztów ogólnego zarządu (urlopy, premie itp.) | (9 776) | (5 649) |
| - poniesionych kar i strat | (1 369) | (2 474) |
| - poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp. | (2 471) | (7 552) |
| - poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych | (4 038) | (2 406) |
| - poniesionych kosztów na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi | (17 803) | (12 897) |
| - poniesionych kosztów na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) * | (3 488) | (8 399) |
| - poniesionych kosztów na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share) ** | (4 295) | (5 404) |
| - poniesionych kosztów na prace wykończeniowe (fit-out) | (8 317) | (3 302) |
| | (51 557) | (48 083) |
| Stan na koniec okresu | | |
| - rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (urlopy, premie itp.) | 8 008 | 7 573 |
| - rezerwa na przewidywane kary i straty | 14 185 | 15 182 |
| - rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp. | 7 874 | 8 137 |
| - rezerwa na sprawy sądowe | 7 532 | 9 092 |
| - rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi | 42 110 | 21 022 |
| - rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)* | 42 806 | 16 344 |
| - rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)** | 40 003 | 42 425 |
| - rezerwa na prace wykończeniowe (fit-out) | 49 234 | 9 455 |
| | 211 752 | 129 230 |
| w tym: | | |
| Rezerwy długoterminowe | 94 915 | 51 719 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 116 837 | 77 511 |

* Szczegółowe informacje na temat rezerw z tytułu gwarancji czynszowych zostały ujęte w punkcie O3 Znaczące szacunki i osądy Zarządu Spółki

** Szczegółowe informacje na temat rezerw na zobowiązania z tytułu podziału zysku zostały ujęte w punkcie O3 Znaczące szacunki i osądy Zarządu Spółki

Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|------------------|
| Kredyty i pożyczki | 583 573 | 630 489 |
| Kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | 401 546 | 580 511 |
| Dłużne papiery wartościowe | 1 733 543 | 1 610 934 |
| Dłużne papiery wartościowe finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | 30 600 | 29 719 |
| Kredyty, pożyczki i obligacje, razem | 2 749 262 | 2 851 653 |
| - z czego część długoterminowa | 1 641 071 | 1 589 047 |
| - z czego część krótkoterminowa | 1 108 191 | 1 262 606 |

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:

- Moje Miejsce II w Warszawie,
- Face2Face Business Campus I oraz II w Katowicach,
- City2 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.

Finansowanie Grupy oparte jest o stopę EURIBOR, WIBOR, które spełniają warunki reformy BMR (Benchmark Market Resolution) i obowiązujący nowy standard dotyczący reformy wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (reforma IBOR) — Etap 2. Szczegóły wpływu reformy zostały opisane w części 04 „Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r.”.

Szczegółowe informacje na temat kredytów i obligacji znajdują się w części 01 sprawozdania Zarządu Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Zobowiązania handlowe i pozostałe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | | |
| — do 12 miesięcy | 168 373 | 186 793 |
| | 168 373 | 186 793 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 232 605 | 224 994 |
| Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów | 47 384 | 117 512 |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy | 92 014 | - |
| Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki | 98 972 | 115 334 |
| Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych | 158 279 | 44 764 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 669 | 1 188 |
| Nakłady na projekty nieruchomościowe do poniesienia w związku z zawartymi umowami | 18 824 | 11 354 |
| Rozliczenia międzyokresowe bierne - premie dla Zarządu i pracowników | 6 317 | 23 796 |
| Rozliczenia międzyokresowe bierne - pozostałe | 2 058 | 719 |
| Pozostałe zobowiązania | 5 128 | 7 022 |
| | 662 250 | 546 683 |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT | 146 184 | 5 358 |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | 16 654 | 9 902 |
| | 162 838 | 15 260 |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe razem | 993 461 | 748 736 |
| — długoterminowe | 167 758 | 214 266 |
| — krótkoterminowe | 812 820 | 505 685 |
| — zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 12 883 | 28 785 |

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

Zobowiązania z tytułu dywidendy na dzień 30 czerwca 2022 r. dotyczą Echo Investment S.A. w kwocie 90 792 tys. zł oraz Archicom S.A. w kwocie 1 221 tys. zł.

Po dniu bilansowym, 26 lipca 2022 r. wypłacone zostało zobowiązanie z tytułu dywidendy Echo Investment S.A., a zobowiązanie dywidendowe Archicom S.A. - 29 lipca 2022 r.

Przychody ze sprzedaży wg tytułów [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Przychody z tytułu umów z klientami: | | |
| Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania) | 445 287 | 283 909 |
| Sprzedaż Resi4Rent (Segment: Mieszkania na wynajem) | 7 901 | 13 164 |
| Usługi realizacji w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne) | 19 087 | 7 034 |
| Usługi realizacji w centrach handlowo - rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne) | 383 | 256 |
| Pozostała sprzedaż (Segment: Nieruchomości komercyjne) | 27 820 | 46 507 |
| Przychody z tytułu umów z klientami | 500 478 | 350 870 |
| Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16): | | |
| Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania) | 131 | 412 |
| Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne) | 62 480 | 46 519 |
| Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne) | 34 534 | 22 656 |
| Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne) | 517 | 439 |
| Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16) | 97 662 | 70 026 |
| Przychody razem | 598 140 | 420 896 |

Przychody [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sprzedaż | 445 287 | 283 909 |
| Wynajem | 131 | 412 |
| Mieszkania | 445 418 | 284 321 |
| Wynajem | 62 480 | 46 519 |
| Usługi fit-out | 19 087 | 7 034 |
| Biura | 81 567 | 53 553 |
| Wynajem | 34 534 | 22 656 |
| Usługi development | 383 | 256 |
| Centra | 34 917 | 22 912 |
| Sprzedaż | 7 901 | 13 164 |
| Resi4Rent | 7 901 | 13 164 |
| Sprzedaż | 19 678 | 45 110 |
| Wynajem | 517 | 439 |
| Usługi | 8 142 | 1 397 |
| Pozostałe | 28 337 | 46 946 |

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 | Otrzymane zaliczki / Zobowiązania z tytułu umów z klientami * | Kaucje na mieszkania / Pozostałe zobowiązania ** |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|--|---|--|
| Projekty mieszkaniowe | | | | | |
| Osiedle Krk I, Kraków | projekt zakończony | 98 116 | 6 475 | 3 133 | 129 |
| Osiedle Krk II, Kraków | III Q 2022 | 99 552 | 99 552 | 22 882 | 525 |
| Osiedle ZAM I, Kraków | III Q 2022 | 64 848 | 64 848 | 51 447 | 6 470 |
| Osiedle Bonarka Living I, Kraków | projekt zakończony | 69 371 | 35 | - | - |
| Osiedle Bonarka Living II C, Kraków | III Q 2023 | 101 520 | 101 520 | 12 899 | 6 867 |
| Osiedle Bonarka Living II D, Kraków | III Q 2023 | 86 677 | 86 677 | 10 556 | 6 445 |
| Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź | projekt zakończony | 40 743 | 447 | 419 | - |
| Nowa Dzielnica, Łódź | projekt zakończony | 30 249 | 941 | - | - |
| Fuzja I, Łódź | projekt zakończony | 107 927 | 3 532 | 262 | 21 |
| Fuzja II, Łódź | III Q 2022 | 99 223 | 99 223 | 55 351 | 19 214 |
| Fuzja III, Łódź | II Q 2023 | 79 229 | 79 229 | 12 841 | 6 891 |
| Zenit I, Łódź | IV Q 2022 | 61 857 | 61 857 | 21 321 | 5 261 |
| Boho, Łódź | III Q 2023 | 109 199 | 109 199 | 7 795 | - |
| Osiedle Perspektywa I, Poznań | projekt zakończony | 43 740 | - | 46 | - |
| Osiedle Enter IA, Poznań | projekt zakończony | 42 207 | 368 | 19 | 77 |
| Osiedle Enter IB, Poznań | projekt zakończony | 39 108 | 292 | 53 | 33 |
| Osiedle Enter II, Poznań | IV Q 2022 | 62 194 | 62 194 | 32 617 | 18 386 |
| Osiedle Enter III, Poznań | IV Q 2022 | 66 159 | 66 159 | 33 975 | 17 258 |
| Nasze Jeżyce I, Poznań | projekt zakończony | 57 978 | 46 | - | 4 |
| Nasze Jeżyce II, Poznań | projekt zakończony | 64 554 | - | - | 152 |
| Apartamenty Esencja, Poznań | projekt zakończony | 116 872 | 2 797 | - | 3 |
| Wieża Jeżyce I, Poznań | IV Q 2023 | 107 484 | 107 484 | 12 301 | 9 419 |
| Widoki Mokotów, Warszawa | projekt zakończony | 69 556 | 941 | 73 | - |
| Browary Warszawskie Etap E, Warszawa | projekt zakończony | 113 755 | 16 541 | 1 271 | - |
| Osiedle Reset I, Warszawa | projekt zakończony | 66 700 | 53 | - | - |
| Osiedle Reset II, Warszawa | projekt zakończony | 119 423 | 37 | - | - |
| Moje Miejsce, Warszawa | projekt zakończony | 132 337 | 68 | - | - |
| Stacja Wola I, Warszawa | projekt zakończony | 205 200 | 305 | - | 64 |
| Stacja Wola II, Warszawa | projekt zakończony | 145 951 | 5 273 | 3 727 | 257 |
| Rytm Apartamenty na Kabatach, Warszawa | IV Q 2023 | 289 451 | 289 451 | 30 528 | 42 973 |
| Ogrody Graua, Wrocław | projekt zakończony | 44 750 | 73 | 76 | - |
| Grota - Roweckiego III etap III, Wrocław | projekt zakończony | 16 204 | - | 17 | - |
| Stacja 3.0, Wrocław | projekt zakończony | 89 643 | 1 154 | 751 | 503 |
| Awipolis L3, L4, Wrocław | III Q 2022 | 79 986 | 79 986 | 59 570 | 674 |
| Awipolis etap 3, Wrocław | III Q 2023 | 60 585 | 60 585 | 7 967 | 67 |
| Sady nad Zieloną, Wrocław | III Q 2022 | 35 302 | 35 302 | 25 294 | 2 981 |
| Browary Wrocławskie BA2, BA3, Wrocław | II Q 2023 | 183 050 | 183 050 | 51 293 | 972 |
| Browary Wrocławskie BL1, BL2, BP3, BP4, Wrocław | projekt zakończony | 164 718 | 9 177 | 9 191 | 144 |

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 | Otrzymane zaliczki / Zobowiązania z tytułu umów z klientami * | Kaucje na mieszkania / Pozostałe zobowiązania ** |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|--|---|--|
| Browary Wrocławskie BA1, BL3, Wrocław | projekt zakończony | 105 580 | 372 | 38 | - |
| Browary Wrocławskie BP1,BP2, Wrocław | projekt zakończony | 63 591 | 9 | 1 | - |
| Browary Wrocławskie BP5,BP6, Wrocław | IV Q 2023 | 107 772 | 107 772 | 7 615 | 389 |
| Forma, Wrocław | projekt zakończony | 90 774 | 2 | 2 | - |
| Cztery Pory Roku J15, J16, J17, J18, Wrocław | projekt zakończony | 119 384 | 516 | 426 | - |
| Księżno P5-P7, Wrocław | projekt zakończony | 74 213 | 30 | 6 | - |
| Olimpia Port M1-M4, Wrocław | projekt zakończony | 71 923 | 12 | 12 | - |
| Olimpia Port M12, M14, Wrocław | projekt zakończony | 79 672 | 31 | 31 | - |
| Olimpia Port M21,M22,M23, Wrocław | projekt zakończony | 72 638 | 2 040 | 258 | 76 |
| Olimpia Port M24,M25,M26, Wrocław | III Q 2023 | 124 149 | 124 149 | 9 234 | 6 418 |
| Olimpia Port M28, M29, M30, M30, M31, M32, M33, Wrocław | projekt zakończony | 142 270 | 1 612 | 348 | - |
| Olimpia Port M34,M35, Wrocław | projekt zakończony | 27 393 | 25 331 | 21 365 | 2 395 |
| Olimpia Port M36,M38, Wrocław | IV Q 2022 | 49 518 | 49 518 | 22 303 | 192 |
| Olimpia Port M37,M39, Wrocław | II Q 2023 | 87 076 | 87 076 | 859 | 287 |
| Olimpia Port M7-M11, Wrocław | projekt zakończony | 87 526 | 27 | 19 | - |
| Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław | projekt zakończony | 54 184 | 12 | 12 | - |
| Planty Raławickie R5,R6,R7, Wrocław | III Q 2022 | 96 262 | 96 262 | 68 847 | 1 180 |
| Planty Raławickie R8, Wrocław | III Q 2023 | 59 171 | 59 171 | 9 458 | 507 |
| Nowa Kępa Mieszcząńska KM4, Wrocław | I Q 2024 | 118 738 | 118 738 | 9 061 | 619 |
| Stoneczne Stabłowice Z1,Z5, Wrocław | projekt zakończony | 19 689 | 10 | 10 | - |
| Stoneczne Stabłowice Z21,Z22,Z23, Wrocław | projekt zakończony | 40 496 | 13 | 1 | 14 |
| Stoneczne Stabłowice ZD1,ZD2, Wrocław | projekt zakończony | 33 830 | 763 | 683 | 34 |
| Razem Projekty Mieszkaniowe | | 5 191 267 | 2 308 337 | 618 264 | 157 901 |
| Projekty pozostałe | | | | | |
| Pozostałe | | 5 329 | 5 329 | 4 952 | 378 |
| Razem projekty pozostałe | | 5 329 | 5 329 | 4 952 | 378 |
| Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe | | 5 196 596 | 2 313 666 | 623 216 | 158 279 |

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych (dot. projektów mieszkaniowych)

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

NOTA 15

Zysk netto z nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 1 527 | (934) |
| Aktualizacja wartości nieruchomości | 47 270 | (4 058) |
| — aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie) | (55) | 2 |
| Koszty podziału zysku (profit share) | 2 426 | 7 348 |
| Zysk netto z nieruchomości inwestycyjnych | 51 223 | 2 356 |

W I półroczu 2022 r. Grupa sprzedała biurowce Fuzja CD i J w Łodzi, MidPoint 71 i West4 Business Hub I we Wrocławiu oraz tereny inwestycyjne przy ulicy Hetmańskiej w Poznaniu. Transakcje zostały opisane w nocie 20.

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, Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) oraz Moje Miejsce I w War-

szawie, West4 Business Hub I we Wrocławiu i Fuzji CD w Łodzi.

W pozycji aktualizacja wartości nieruchomości prezentowane są głównie wyceny projektów biurowych Moje Miejsce (etap II) w Warszawie, Face2Face I oraz II w Katowicach, City2 we Wrocławiu oraz Brain Park w Krakowie. Natomiast w pozycji koszty podziału zysku (profit share) prezentowane są zobowiązania do podziału zysku, które dotyczą biurowca Moje Miejsce etap I w Warszawie oraz centrum handlowego Libero w Katowicach.

NOTA 16

Przychody finansowe [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Przychody z tytułu instrumentów pochodnych | 15 938 | - |
| Przychody z tytułu dyskonta | 12 708 | - |
| Zysk ze zbycia inwestycji | - | 5 316 |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek wraz z aktualizacją wartości | 8 683 | 5 738 |
| Przychody z tytułu pozostałych odsetek | 1 214 | 538 |
| Pozostałe przychody finansowe | 145 | 1 199 |
| Przychody finansowe razem | 38 688 | 12 791 |

NOTA 17

Koszty finansowe [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Koszty z tytułu odsetek od kredytów wraz z aktualizacją wartości | (19 271) | (23 516) |
| Koszty z tytułu odsetek od obligacji wraz z aktualizacją wartości | (62 844) | (30 250) |
| Koszty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | (908) | (457) |
| Koszty z tytułu odsetek od leasingu | (2 456) | (2 814) |
| Strata ze zbycia inwestycji | - | (297) |
| Pozostałe koszty finansowe | (42) | (33) |
| Koszty finansowe razem | (85 520) | (57 366) |

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 2022 r. 5 622 tys. zł wg stopy kapitalizacji 1,88 proc. (w tym: na zapasy: 3 918 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 1 704 tys. zł). W I półroczu 2021 r. było to 3 577 tys. zł wg stopy kapitalizacji 1,09 proc. (w tym: na zapasy: 2 598 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 979 tys. zł).

NOTA 18

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 segmentami biura i centra handlowe objął jeden członek Zarządu. Nowy sposób prezentacji jest więc zgodny z modelem zarządzania.

Strategiczny komitet sterujący Grupą, w skład którego wchodzi Zarząd, analizuje działalność z punktu widzenia typu produktu/usługi i wyróżnia 3 segmenty: mieszkania, mieszkania na wynajem i nieruchomości komercyjne.

Przychody rozpoznawane we wszystkich segmentach działalności Grupy są rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, z wyjątkiem przychodów z najmu powierzchni, które są rozpoznawane w czasie.

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10 proc. przychodów ze sprzedaży wypracowanych przez Grupę w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 r.

Zarówno w I półroczu 2022 r., jak i w I półroczu 2021 r. Grupa osiągała przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| | Razem | Mieszkania | Mieszkania na wynajem | Nieruchomości komercyjne |
|---|------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Aktywa | | | | |
| Aktywa trwałe | | | | |
| Wartości niematerialne | 70 003 | 67 745 | - | 2 258 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 63 473 | 12 467 | - | 51 006 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 838 604 | - | - | 838 604 |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 733 554 | - | - | 733 554 |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych | 424 208 | - | 119 153 | 305 055 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 307 754 | 4 103 | 207 722 | 95 930 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 33 732 | 9 803 | 1 712 | 22 218 |
| Pozostałe aktywa | 1 731 | 1 731 | - | - |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 82 704 | 36 432 | 28 | 46 244 |
| | 2 555 763 | 132 280 | 328 615 | 2 094 868 |
| Aktywa obrotowe | | | | |
| Zapasy | 1 634 098 | 1 628 068 | 362 | 5 667 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 18 591 | 4 254 | - | 14 337 |
| Należności z tytułu pozostałych podatków | 83 314 | 58 890 | 28 | 24 396 |
| Należności handlowe i pozostałe | 321 942 | 178 375 | 3 727 | 139 840 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 15 595 | - | - | 15 595 |
| Inne aktywa finansowe * | 184 096 | 158 281 | - | 25 815 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 060 745 | 217 204 | 242 | 843 300 |
| | 3 318 381 | 2 245 072 | 4 359 | 1 068 950 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 834 654 | - | 17 625 | 817 029 |
| | 4 153 035 | 2 245 072 | 21 984 | 1 885 980 |
| Aktywa razem | 6 708 798 | 2 377 352 | 350 599 | 3 980 848 |

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| | Razem | Mieszkania | Mieszkania na wynajem | Nieruchomości komercyjne |
|---|------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Kapitał własny i zobowiązania | | | | |
| Kapitał własny | 1 846 737 | 618 188 | 180 588 | 1 047 964 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | | |
| Kredyty, pożyczki i obligacje | 1 641 071 | 380 482 | 113 163 | 1 147 426 |
| Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji | 51 264 | 51 264 | - | - |
| Rezerwy długoterminowe | 94 915 | 6 480 | - | 88 435 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 158 258 | 57 990 | - | 100 268 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 129 164 | 20 271 | - | 108 893 |
| Zobowiązania pozostałe | 38 594 | 19 861 | - | 18 733 |
| | 2 113 266 | 536 348 | 113 163 | 1 463 755 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | | |
| Kredyty, pożyczki i obligacje | 676 045 | 124 064 | 35 416 | 516 565 |
| Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | 432 146 | - | - | 432 146 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 669 | - | - | 669 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 33 358 | 1 083 | - | 32 275 |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | 162 838 | 12 902 | 1 | 149 935 |
| Zobowiązania handlowe | 168 373 | 83 252 | 310 | 84 810 |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy | 92 014 | 83 696 | - | 8 317 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 101 651 | 64 673 | - | 36 978 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 116 837 | 18 845 | 216 | 97 776 |
| Zobowiązania pozostałe | 287 944 | 211 085 | 1 | 76 858 |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami | 623 216 | 623 216 | - | - |
| | 2 695 091 | 1 222 816 | 35 945 | 1 436 329 |
| Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 53 704 | - | 20 904 | 32 800 |
| | 2 748 795 | 1 222 816 | 56 849 | 1 469 129 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 6 708 798 | 2 377 352 | 350 599 | 3 980 848 |

Skonsolidowany rachunek zysków i strat – struktura segmentowa za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| | Razem | Mieszkania | Mieszkania na wynajem | Nieruchomości komercyjne |
|--|----------------|----------------|--------------------------|-----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 598 140 | 445 418 | 7 901 | 144 821 |
| Koszt własny sprzedaży | (386 907) | (297 893) | (4 214) | (84 800) |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 211 233 | 147 525 | 3 687 | 60 021 |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych | 51 223 | - | - | 51 223 |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów | (34 380) | (26 847) | (108) | (7 425) |
| Koszty sprzedaży | (22 558) | (18 000) | (820) | (3 738) |
| Koszty ogólnego zarządu | (42 194) | (15 987) | (2 767) | (23 440) |
| Pozostałe przychody operacyjne, w tym: | 11 819 | 2 850 | - | 8 969 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (12 489) | (4 963) | - | (7 526) |
| Zysk (strata) operacyjny | 162 654 | 84 578 | (8) | 78 084 |
| Przychody finansowe | 38 688 | 14 748 | 2 550 | 21 390 |
| Koszty finansowe | (85 520) | (25 609) | (4 238) | (55 673) |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych | (1 890) | - | - | (1 890) |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych | (22 870) | (2 382) | (347) | (20 142) |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności | 12 930 | - | 17 732 | (4 802) |
| Zysk brutto | 103 992 | 71 335 | 15 689 | 16 968 |
| Podatek dochodowy | (30 071) | (20 627) | (4 537) | (4 907) |
| Zysk netto, w tym: | 73 921 | 50 708 | 11 152 | 12 061 |
| Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 61 878 | 38 661 | 11 152 | 12 064 |
| Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących | 12 043 | 12 045 | - | (2) |

Wspólne przedsięwzięcia

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

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|----------------|
| Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny) | 199 760 | 86 656 |
| Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22) | 105 294 | 147 099 |
| R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent) | 119 154 | 102 981 |
| Razem | 424 208 | 336 737 |

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 proc. udziałów w spółce Berea Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości Galeria Młociny. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 104,5 mln euro. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2022 r. Grupa Echo Investment posiadała 30 proc. udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70 proc. 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. W I półroczu 2022 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP

N.V. dokonały proporcjonalnego podwyższenia kapitałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. w wysokości 76,3 mln euro (Grupa EPP N.V. - 53,4 mln euro, Grupa Echo - 22,9 mln euro). Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2022 r. wyniosła 199 760 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 73 212 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 2022 r. wynosi 13 091 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

30.06.2022

| | |
|---|------------------|
| Aktywa trwale — nieruchomości inwestycyjna | 1 808 584 |
| Aktywa obrotowe — pozostałe | 9 193 |
| Aktywa obrotowe — środki pieniężne | 48 596 |
| Aktywa razem | 1 866 372 |
| Zobowiązania długoterminowe | 1 221 015 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 52 640 |
| Zobowiązania razem | 1 273 655 |
| Kapitał własny | 592 717 |
| Udział % Grupy Echo Investment | 30,00% |
| Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto * | 177 815 |

* Różnica pomiędzy wartością inwestycji netto (177 815 tys. zł) a wartością udziału Grupy Echo Investment w aktywach netto spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny) w kwocie 199 760 tys. zł stanowi wartość firmy.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

1.01.2022 -
30.06.2022

| | |
|---|---------------|
| Przychody operacyjne | 57 726 |
| Koszty operacyjne | (19 679) |
| Przychody/koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości | 9 879 |
| Koszty ogólnego zarządu | (1 183) |
| Koszty sprzedaży | (644) |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne | (36) |
| Przychody finansowe | 808 |
| Koszty finansowe | (23 420) |
| Zysk (strata) brutto | 23 451 |
| Podatek dochodowy | (8 612) |
| Zysk (strata) netto | 14 839 |
| Dochody całkowite razem | 14 839 |
| Udział % Grupy Echo Investment | 30,00% |
| Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | 4 452 |

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 dniu 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln euro gdzie Echo Investment zapłaciło 35,82 mln euro, natomiast wkład EPP wyniósł 41,58 mln euro.

8 czerwca 2022 r. miały miejsce następujące transakcje dotyczące tej nieruchomości:

- Grupa EPP N.V. podwyższyła kapitał we wspólnym przedsięwzięciu o 36 mln euro, a następnie odsprzedała wszystkie swoje udziały nowemu inwestorowi, tj. spółce AFI Europe N.V. (spółka w pełni zależna od AFI Properties Ltd., będąca spółką publiczną zarejestrowaną w Izraelu i notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie),
- Echo Investment i AFI Europe N.V. dokonało proporcjonalnego wycofania wkładów we wspólnym przedsięwzięciu: Echo Investment w wysokości 7,1 mln euro, natomiast AFI Europe N.V. — w wysokości 16,6 mln euro,
- Echo Investment podpisało przedwstępną umowę zakupu części nieruchomości położonej przy ul. Towarowej 22 (część wspólnego przedsięwzięcia), która jest przeznaczona pod budowę mieszkań, oraz wpłaciło zaliczkę

na tę działkę w kwocie 23,7 mln euro, co stanowi 50 proc. wartości działki.

Po zrealizowaniu powyższych transakcji oraz na dzień bilansowy, tj. 30 czerwca 2022 r., Grupa Echo jest posiadaczem 30 proc. udziałów, a AFI Europe N.V. 70 proc. udziałów we wspólnym przedsięwzięciu.

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 AFI Europe 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 2022 r. wyniosła 105 294 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. i Projekt Echo 138 Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 9 014 tys. zł.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia - Towarowa 22 Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

| | 30.06.2022 |
|--|----------------|
| Aktywa trwale — nieruchomość inwestycyjna | 579 949 |
| Aktywa obrotowe — pozostałe | 5 448 |
| Aktywa obrotowe — środki pieniężne | 3 795 |
| Aktywa obrotowe | 14 079 |
| Aktywa razem | 603 271 |
| Zobowiązania długoterminowe | 99 953 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 152 327 |
| Zobowiązania razem | 252 280 |
| Kapitał własny | 350 991 |
| Udział % Grupy Echo Investment | 30,00% |
| Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą | (3) |
| Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto | 105 294 |

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia - Towarowa 22

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

| | 1.01.2022 - 30.06.2022 |
|---|---------------------------|
| Przychody operacyjne | 1 013 |
| Koszty operacyjne | (11 878) |
| Koszty ogólnego zarządu | (122) |
| Pozostałe przychody i koszty operacyjne | (19 433) |
| Przychody i koszty finansowe | (3 700) |
| Zysk (strata) brutto | (34 120) |
| Podatek dochodowy | 4 895 |
| Zysk (strata) netto | (29 225) |
| <hr/> | |
| Dochody całkowite razem | (29 225) |
| Udział % Grupy Echo Investment | 30,00% |
| Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | (8 768) |

R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)

20 lipca 2018 r. Echo Investment S.A. nabyło 30 proc. udziałów i głosów we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym R4R Poland Sp. z o.o. Pozostałe 70 proc. 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 jednogłośnej 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.

Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, zasilila 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 2021 r. o wartości 13 149 000 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,
- w 2021 r. na kwotę 74 511 000 zł.

W 2018 r., 2019 r., 2020 r. 2021 r. i w I półroczu 2022 r. zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Grzybowska, ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska), Gdańsku (ul. Kołobrzeska, Zielony Trójkąt), Krakowie (ul. 3 Maja, ul. Jana Pawła II, ul. Puszkarska, ul. Romanowicza, Zabłocie, Młyńska), Poznaniu (ul. Szczepanowski, Nowe Miasto, ul. Dmowski), Łodzi (ul. Wodna, ul. Kilińskiego) oraz Wrocławiu (ul. Grabiszyńska, ul. Jaworska, ul. Rychtalska, Kępa, Park Zachodni).

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 2022 r. wyniosła 119 154 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia - platforma R4R Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

| | 30.06.2022 |
|--|------------------|
| Aktywa trwale — nieruchomości inwestycyjna | 1 096 758 |
| Aktywa trwale — nieruchomości inwestycyjne w budowie | 620 466 |
| Aktywa trwale — pozostałe | 3 799 |
| Aktywa obrotowe — środki pieniężne | 78 672 |
| Aktywa obrotowe — pozostałe | 114 867 |
| Aktywa razem | 1 914 562 |
| Zobowiązania długoterminowe | 1 435 123 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 57 969 |
| Zobowiązania razem | 1 493 092 |
| Kapitał własny | 421 470 |
| Udział % Grupy Echo Investment | 30,00% |
| Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą | (7 288) |
| Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto | 119 153 |

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia - platforma R4R Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

| | 1.01.2022 - 30.06.2022 |
|---|---------------------------|
| Przychody operacyjne | 36 866 |
| Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości | 19 100 |
| Koszty administracyjne związane z projektami | (9 203) |
| Koszty ogólnego zarządu | (8 869) |
| Pozostałe przychody / koszty operacyjne | 664 |
| Przychody / Koszty finansowe | 32 503 |
| Zysk (strata) brutto | 71 061 |
| Podatek dochodowy | (13 553) |
| Zysk (strata) netto | 57 508 |
| Dochody całkowite razem | 57 508 |
| Udział % Grupy Echo Investment | 30,00% |
| Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | 17 252 |

Biurowiec MidPoint71 we Wrocławiu

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. - zawarła 30 czerwca 2022 r. ze spółką z grupy czeskiego funduszu Trigea Real Estate Fund umowę sprzedaży biurowca MidPoint71 we Wrocławiu.

Wartość transakcji 109 265 tys. euro powiększone o VAT została pomniejszona o wartość okresów beczynszowych, obniżek czynszu, a także inne koszty, co w rezultacie dało kwotę 103 863 tys. euro powiększoną o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu transakcji została dodatkowo pomniejszona między innymi o wartość prac związanych z aranżacją niewynajętych lokali w budynku. Kwota tych prac będzie zwalniana w częściach na rzecz sprzedającego po wynajęciu oraz wykonaniu prac aranżacyjnych. W rezultacie cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 100 547 tys. euro powiększone o VAT.

Biurowiec West 4 Business Hub I we Wrocławiu

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. - zawarła 20 stycznia 2022 r. ze spółką z grupy Solida Capital umowę sprzedaży biurowca West 4 Business Hub I we Wrocławiu.

Wartość transakcji 39 025 tys. euro powiększone o VAT została pomniejszona o wartość okresów beczynszowych, obniżek czynszu, a także o inne koszty, i ostatecznie wyniosła 38 158 tys. euro powiększone o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu została dodatkowo pomniejszona o wartość prac aranżacyjnych i związanych z usuwaniem usterek. W rezultacie, cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 35 380 tys. euro powiększone o VAT. Dodatkowo, po zamknięciu sprzedający otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem usterek, w łącznej wysokości 2 778 tys. euro powiększone o VAT.

Strony zawarły również umowy gwarancji jakości budynku, gwarancji czynszowych, umowę o prace wykończeniowe oraz umowę dobrosąsiedzką. Podstawowe postanowienia

Strony zawarły również umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowych. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują, że sprzedający pokryje na rzecz kupującego płatności czynszowe oraz opłaty eksploatacyjne dla części budynku, które nie zostały wynajęte oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do których nie zostały spełnione dodatkowe przesłanki (jak np. wydanie najemcom).

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z powyższymi transakcjami oraz aktualizacji wartości godziwej nieruchomości, Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w I półroczu 2022 r. w kwocie (-) 4 510 tys. zł. Uwzględniając wyniki rozpoznane w poprzednich latach i w roku bieżącym, Grupa osiągnęła zysk w łącznej kwocie 104 714 tys. zł.

umowy gwarancji czynszowych przewidują, że sprzedający pokryje na rzecz kupującego płatności czynszowe oraz opłaty eksploatacyjne dla części budynku, które nie zostały wynajęte oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do których nie zostały spełnione dodatkowe przesłanki (jak np. wydanie najemcom). Podstawowe postanowienia umowy o prace wykończeniowe przewidują wyznaczenie sprzedającego jako wykonawcy określonych prac wykończeniowych w pomieszczeniach budynku. Podstawowe postanowienia umowy dobrosąsiedzkiej przewidują uregulowanie niektórych praw i obowiązków stron w związku z przyszłą eksploatacją nieruchomości oraz innych działek należących do sprzedającego.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją oraz aktualizacji wartości godziwej nieruchomości, Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w I półroczu 2022 r. w kwocie 386 tys. zł. Uwzględniając wyniki rozpoznane w poprzednich latach i w roku bieżącym, Grupa osiągnęła zysk w łącznej kwocie 30 247 tys. zł.

Biurowce C,D i J w projekcie Fuzja w Łodzi

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Projekt Echo 130 Sp. z o.o. - zawarła 30 czerwca 2022 r. ze spółką z grupy KGAL Group umowę sprzedaży biurowców C,D i J wchodzących w skład kompleksu Fuzja w Łodzi. Biurowce C i D są już gotowe, natomiast budynek J jest w trakcie budowy, a sprzedający zobowiązał się do jego dokończenia.

Strony zawarły również umowy gwarancji jakości wszystkich budynków, umowę gwarancji czynszowych oraz umowę o prace wykończeniowe. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują, że sprzedający pokryje na rzecz kupującego płatności czynszowe oraz opłaty eksploatacyjne dla części budynków, które nie zo-

stały wynajęte oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do których zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy bezczynszowe. Podstawowe postanowienia umowy o prace wykończeniowe przewidują zobowiązanie sprzedającego do przeprowadzenia prac aranżacyjnych i budowlanych na nieruchomości.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 56 701 tys. euro powiększone o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu została obliczona w oparciu o wartość transakcji pomniejszoną m.in. o kwotę wartości okresów bezczynszowych, czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, prac aranżacyjnych i budowlanych (w tym prac związanych z usuwaniem ewentualnych usterek), a także o inne koszty. W rezultacie, cena płaćna na zamknięciu wyniosła 42 989 tys. euro powiększone o VAT.

Po zamknięciu, sprzedający otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem ewentualnych usterek w łącznej wysokości 3 055 tys. euro powiększone o VAT, a także wynagrodzenie związane z wybudowaniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku J oraz z usuwaniem ewentualnych usterek, w wysokości 4 100 tys. euro powiększone o VAT.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją oraz aktualizacji wartości godziwej nieruchomości, Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w I półroczu 2022 r. w kwocie 5 094 tys. zł. Uwzględniając wyniki rozpoznane w poprzednich latach i w roku bieżącym, Grupa osiągnęła zysk w łącznej kwocie 43 497 tys. zł.

Nieruchomość gruntowa w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A. - zawarła 12 maja 2022 r. ze spółką Giant Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości w Poznaniu, przy ul. Hetmańskiej. Wartość transakcji wyniosła 79 000 tys. zł powiększone o VAT.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją oraz aktualizacji wartości godziwej nieruchomości, Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w I półroczu 2022 r. w kwocie 13 826 tys. zł.

Leasing

| | 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 1.01.2022 r. | 81 322 | 3 101 | 14 518 | 2 512 | 48 015 | 44 490 |
| Amortyzacja | (89) | - | - | - | (4 489) | - |
| Wycena do wartości godziwej | - | - | 253 | - | - | (5 203) |
| Zwiększenia | 1 193 | 100 | 3 624 | 51 | 1 774 | 23 333 |
| Zmniejszenia | (14 521) | - | - | (660) | (80) | - |
| Stan na 30.06.2022 r. | 67 905 | 3 201 | 18 395 | 1 903 | 45 220 | 62 620 |

| | 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 1.01.2022 r. | 77 091 | 3 101 | 14 396 | 2 512 | 61 025 | 66 869 |
| Koszt odsetkowy | 2 282 | 98 | 613 | 115 | 4 194 | 993 |
| Splaty zobowiązania | (6 055) | - | (363) | (116) | (6 940) | (4 682) |
| Zwiększenia | 2 179 | - | 3 498 | - | 1 543 | 23 745 |
| Zmniejszenia | (10 329) | (99) | - | (659) | (728) | - |
| Reklasyfikacja | (851) | (355) | (410) | (62) | - | - |
| Stan na 30.06.2022 r. | 64 317 | 2 745 | 17 734 | 1 790 | 59 094 | 86 925 |

| | 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 | 64 317 | 200 | 1 237 | 1 790 | 20 218 | 15 679 |
| długoterminowe | - | 2 545 | 16 497 | - | 38 876 | 71 246 |

Transakcje z podmiotami powiązаныmi [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Rezultaty transakcji z właścicielami | | |
| Należności z tytułu udzielonych pożyczek | 15 436 | 41 920 |
| Zobowiązania handlowe | - | 1 900 |
| Poniesione koszty | 9 266 | 17 595 |
| Rezultaty transakcji z podmiotami powiązаныmi | | |
| Należności handlowe | 2 915 | 3 283 |
| Rozpoznane przychody | 2 893 | 5 641 |
| Rezultaty transakcji z członkami Zarządu | | |
| Rozpoznane przychody | 1 953 | 1 |
| Otrzymane zaliczki | 599 | 794 |
| Poniesione koszty | 2 | 46 |
| Rezultaty transakcji z podmiotami wspólnokontrolowanymi | | |
| Należności z tytułu udzielonych pożyczek | 299 870 | 291 284 |
| Należności handlowe | 7 803 | 8 611 |
| Zobowiązania | - | 5 |
| Poniesione koszty | 100 | 3 397 |
| Rozpoznane przychody | 9 400 | 65 160 |
| Zaliczki z tytułu zakupu gruntów | 109 633 | - |

Członkom Zarządu Echo Investment S.A. oraz Prezesowi Zarządu spółki zależnej Archicom S.A. przysługuje dodatkowe wynagrodzenie motywacyjne w postaci Premii Długoterminowej. Na 30 czerwca 2022 r. Grupa rozpoznała w półrocznym sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 6 015 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę

akcji. Wpływ na wynik finansowy spółki z tytułu zmian wysokości tej rezerwy w I półroczu 2022 r. wynosił 3 044 tys. zł brutto na zwiększenie wyniku. Szczegóły zostały przedstawione w Części 1 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe — należności [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Stan na początek okresu | 482 | 391 |
| Zwiększenia z tytułu: | | |
| — utworzenie odpisu | 908 | 91 |
| Stan odpisów na koniec okresu | 1 390 | 482 |



Fot. Food Hall w Browarach Warszawskich

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



01

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. oraz porównawcze na 31 grudnia 2021 r. i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 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 2022 r. wchodziło 174 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 35 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość finansowa” (MSR 34). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaga-

nych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 r. Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, poza zastosowaniem nowych i zmienionych standardów i interpretacji, których wpływ opisano w części 04.

Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwszą połowę 2022 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 27 września 2022 r.

02

Grupa Echo Investment

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 2022 r. wchodziło 174 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 35 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Jednostką dominującą wobec Echo Investment S.A. jest Lisala Sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres.

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w I półroczu 2022 r.

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

| Spółka | Działanie | Data | Kapitał zakładowy |
|--|--|------------|-------------------|
| Projekt CS Sp. z o.o. w likwidacji | Uchwała o likwidacji | 1.02.2022 | 5 000 |
| Projekt Echo 93 Sp. z o.o. w likwidacji | Uchwała o likwidacji | 1.02.2022 | 50 000 |
| Projekt Echo 104 Sp. z o.o. w likwidacji | Uchwała o likwidacji | 1.04.2022 | 50 000 |
| Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | Umowa przeniesienia przedsiębiorstwa do City Space Management Sp. z o.o. | 18.05.2022 | 5 000 |
| Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | Umowa przeniesienia przedsiębiorstwa do City Space Management Sp. z o.o. | 13.04.2022 | 5 000 |
| Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | Umowa przeniesienia przedsiębiorstwa do City Space Management Sp. z o.o. | 18.05.2022 | 5 000 |
| Projekt Echo 119 Sp. z o.o. w likwidacji | Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców | 17.05.2022 | 25 000 |
| Gleann Sp. z o.o. w likwidacji | Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców | 20.05.2022 | 5 000 |
| Shanklin Sp. z o.o. w likwidacji | Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców | 15.06.2022 | 5 000 |

Pozostałe zmiany

| Spółka | Działanie | Data |
|--|---|------------|
| Projekt 139 — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. | Zmiana komandytariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Perth Sp. z o.o. na Echo Investment S.A. | 14.01.2022 |
| Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.K.A. | Zmiana firmy spółki na Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | 17.01.2022 |
| Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.K.A. | Zmiana firmy spółki na Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | 27.01.2022 |
| PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k. | Zmiana firmy spółki na PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. | 29.03.2022 |
| Babka Tower - Projekt Echo 93 Sp. z o.o. Sp.k. | Zmiana firmy spółki na Babka Tower — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k. | 21.06.2022 |
| Archicom Nieruchomości 16 Sp. z o.o. | Zmiana firmy spółki na Archicom Poznań Sp. z o.o. | 21.06.2022 |
| Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k. | Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo — Opolska Business Park Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o. | 28.06.2022 |
| Park Rozwoju III - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.k. | Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Projekt Echo 112 Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o. | 28.06.2022 |
| Q22 - Projekt Echo 128 Sp. z o.o. Sp.k. | Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Projekt Echo 128 Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o. | 28.06.2022 |
| Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k. | Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Projekt Echo 113 Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o. | 28.06.2022 |
| Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k. | Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Projekt Echo 131 Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o. | 28.06.2022 |



Fot. Browary Warszawskie

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 w budowie / nieruchomości inwestycyjne / 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 z wyjątkiem dwóch nieruchomości inwestycyjnych przyporządkowanych do poziomu 2. 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 wyceny 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 proc. 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.

Poniżej przedstawiono wpływ zmiany stopy kapitalizacji na zmianę wartości godziwej nieruchomości wyrażony w procentach.

| Zmiana stopy kapitalizacji (yieldu) | -10% | -5% | -1% | +1% | +5% | +10% |
|--|-------|------|------|-------|-------|--------|
| Zmiana Wartości Godziwej nieruchomości | 13,2% | 6,2% | 1,2% | -1,2% | -5,6% | -10,8% |

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2022 r. wyniosła 733 554 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (196 565 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (536 989 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

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 |
|-------------------|-----------|------------|----------------|-------------------------|
| 30.06.2022 | | | | |
| Biura | - | - | 196 565 | 196 565 |
| Razem | - | - | 196 565 | 196 565 |

* 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 w budowie — techniki wyceny

| | Wycena | Technika wyceny | Stopa dyskontowa % | Stopa kapitalizacji % |
|-------------------|----------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| 30.06.2022 | | | | |
| Biura | 196 565 | metoda dochodowa | 7,20% | 6,70% |
| Razem | 196 565 | | | |

Spółki z Grupy kalkulując wycenę wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniają wy-

cenę długu związaną z zadłużeniem zaciągniętym w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2021 r. wyniosła 745 370 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (232 152 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (513 218 tys. zł).

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 |
|-------------------|-----------|------------|----------------|-------------------------|
| 31.12.2021 | | | | |
| Biura | - | - | 232 152 | 232 152 |
| Razem | - | - | 232 152 | 232 152 |

* 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 % |
|-------------------|----------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| 31.12.2021 | | | | |
| Biura | 232 152 | metoda dochodowa | 7,20% - 8,00% | 6,70% - 7,50% |
| Razem | 232 152 | | | |

Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2022 r. wyniosła 838 604 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (838 160 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (444 tys. zł).

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 |
|--------------------|-----------|--------------|----------------|-------------------------|
| 30.06.2022 | | | | |
| Centra handlowe | - | - | 652 395 | 652 395 |
| Biura | - | 9 960 | 113 184 | 123 144 |
| Biura — City Space | - | - | 62 621 | 62 621 |
| Razem | - | 9 960 | 828 200 | 838 160 |

* 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 % |
|--------------------|----------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| 30.06.2022 | | | | |
| Centra handlowe | 652 395 | metoda dochodowa | 7,00% | 6,50% |
| Biura | 113 184 | metoda dochodowa | 8,00%-9,00% | 7,50-9,00% |
| Biura — City Space | 62 621 | metoda dochodowa | 10,26% | - |
| Biura | 9 960 | metoda inna | - | - |
| Razem | 838 160 | | | |

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2021 r. wyniosła 811 091 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (810 646 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (445 tys. zł).

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 |
|--------------------|-----------|------------|----------------|-------------------------|
| 31.12.2021 | | | | |
| Centra handlowe | - | - | 639 803 | 639 803 |
| Biura | - | - | 126 353 | 126 353 |
| Biura — City Space | - | - | 44 490 | 44 490 |
| Razem | - | - | 810 646 | 810 646 |

* 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 % |
|--------------------|----------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| 31.12.2021 | | | | |
| Centra handlowe | 639 803 | metoda dochodowa | 7,00% | 6,50% |
| Biura | 116 394 | metoda dochodowa | 6,50%-9,00% | 6,50%-9,00% |
| Biura — City Space | 44 490 | metoda dochodowa | 3,79% | - |
| Biura | 9 959 | metoda inna | - | - |
| Razem | 810 646 | | | |

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 30 czerwca 2022 r. wyniosła 834 654 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (799 404 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (35 250 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień

bilansowy wartość godziwą aktywa (dotyczy nieruchomości gruntowej przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku).

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 |
|-------------------|-----------|------------|----------------|-------------------------|
| 30.06.2022 | | | | |
| Biura | - | - | 799 404 | 799 404 |
| Razem | - | - | 799 404 | 799 404 |

* 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:

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — techniki wyceny

| | Wycena | Technika wyceny | Stopa dyskontowa % | Stopa kapitalizacji % |
|-------------------|----------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| 30.06.2022 | | | | |
| Biura | 799 404 | metoda dochodowa | 7,25% - 8,05% | 6,75% - 7,55% |
| Razem | 799 404 | | | |

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 31 grudnia 2021 r., wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 1 381 451 tys. zł i składała się z bu-

dynków biurowych, wycenianych w wartości godziwej (1 347 498 tys. zł) oraz nieruchomości wycenianej wg wartości poniesionych nakładów (33 953 tys. zł).

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 |
|-------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| 31.12.2021 | | | | |
| Biura | - | - | 1 283 618 | 1 283 618 |
| Centra handlowe | - | - | 63 880 | 63 880 |
| Razem | - | - | 1 347 498 | 1 347 498 |

* 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:

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — techniki wyceny

| | Wycena | Technika wyceny | Stopa dyskontowa % | Stopa kapitalizacji % |
|-------------------|------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| 31.12.2021 | | | | |
| Biura | 1 283 618 | metoda dochodowa | 6,85% - 7,90% | 6,35% - 7,40% |
| Centra handlowe | 63 880 | metoda inna | - | - |
| Razem | 1 347 498 | | | |

Zabezpieczenie przychodów dla okresów beczynszowych (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, zaakcepto-

wanych 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 wakacje, to koszt zabezpieczenia przychodów czynszowych jest pełnym czynszem, jaki przewidziany jest na tej powierzchni;
- jeśli na danej powierzchni przewiduje się, że zostanie ona oddana, a najemca ma wakacje czynszowe, koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych dotyczący tej powierzchni w danym miesiącu równy jest wartości wakacji czynszowych;
- jeśli w danym miesiącu przewiduje się, że wakacje czynszowe najemcy się skończyły, to koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych jest równy zeru.

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

Na 30 czerwca 2022 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów bezczynszowych wyniosła 42 806 tys. zł.

Na 31 grudnia 2021 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów bezczynszowych wyniosła 16 344 tys. zł.

Prace wykończeniowe (fit-out)

Rezerwa na prace wykończeniowe tworzona jest dla powierzchni w sprzedanych budynkach. Dla powierzchni wynajętych na moment tworzenia rezerwy, jej wielkość szacowana jest na podstawie przerobu pozostającego do zafakturowania. Dla powierzchni niewynajętych na dzień bilansowy rezerwa ustalana jest jako iloczyn powierzchni wakatu i stawki za metr kwadratowy (szacowana przez zespół odpowiedzialny za wynajem i aranżację powierzchni). W przypadku gdy kupujący zatrzymuje część ceny na rachunku zablokowanym w celu wykonania aranżacji, rezerwa tworzona jest na różnicę kwoty zatrzymanej, a planowanymi nakładami do poniesienia.

Na 30 czerwca 2022 r. wartość utworzonych rezerw na prace wykończeniowe wyniosła 49 234 tys. zł.

Na 31 grudnia 2021 r. wartość utworzonych rezerw na prace wykończeniowe wyniosła 9 455 tys. zł.

Udział w zysku ze sprzedaży nieruchomości (Profit Share)

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

Na 30 czerwca 2022 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 40 003 tys. zł.

Na 31 grudnia 2021 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 42 425 tys. zł.

Zapasy

Przy szacowaniu kwoty odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, analizowane są informacje wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z runku 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 8.

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).

Ze względu na fakt, że oprocentowanie instrumentów finansowych jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR i EURIBOR, Zarząd Grupy szacuje, że ich wartość godziwa jest w przybliżeniu równa wartości księgowej, z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

Na 30 czerwca 2022 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 odroczonego podatku dochodowego

Grupa rozpoznaje aktywo z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Założenie to stałoby się nieuzasadnione w sytuacji pogorszenia uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości.

Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości.

Test na utratę wartości firmy

Grupa przeprowadziła test na utratę wartości firmy na 31 grudnia 2021 r. (dotyczy wspólnego przedsięwzięcia - Galeria Młociny). Na 30 czerwca 2022 r. Zarząd Grupy przeprowadził ponowną analizę założeń przyjętych w teście przeprowadzonym na koniec 2021 r. i nie stwierdził potrzeby dokonywania zmian w tych założeniach. W konsekwencji, nie zmienił się szacunek Zarządu dotyczący dokonanych odpisów aktualizujących wartości firmy.

Test na utratę wartości znaku towarowego

Grupa przeprowadziła test na utratę wartości znaku towarowego Archicom na 31 grudnia 2021 r., co zostało opisane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 r. Test ten nie wskazywał na utratę wartości tego składnika aktywów. Na 30 czerwca 2022 r. Zarząd Grupy przeprowadził ponowną analizę założeń przyjętych w teście przeprowadzonym na koniec 2021 r. i nie stwierdził potrzeby dokonywania zmian w tych założeniach. W konsekwencji, Zarząd nie zidentyfikował przesłanek utraty wartości znaku towarowego Archicom.

Oczekiwane straty kredytowe

Na 30 czerwca 2022 r. Grupa nie zmieniła polityki rachunkowości, ani metodologii ustalania oczekiwanych strat kredytowych dotyczących należności handlowych, pożyczek i gwarancji udzielonych oraz środków pieniężnych. W ocenie Zarządu przyjęte wskaźniki niewypłacalności oraz wskaźniki defaultu zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo Investment za 2021 r. nie zmieniły się istotnie w pierwszym półroczu 2022 r. i w efekcie zostały zastosowane do kalkulacji odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2022 r. W konsekwencji szacunek dotyczący oczekiwanych strat kredytowych nie uległ istotnej zmianie w porównaniu do danych z rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Echo za 2021 r.

Długoterminowy program motywacyjny

Grupa posiada długoterminowy program motywacyjny spełniający definicję programu opartego na akcjach MSSF 2 „Płatności w formie akcji”, którym objęci są członkowie Zarządu oraz prezes zarządu spółki zależnej Archicom S.A. Z uwagi na oczekiwanie przez Grupę rozliczenia programu w formie środków pieniężnych ujęto w okresie odpowiednio kwotę zobowiązania oraz koszt w ramach kosztów ogólnego zarządu. Wycena programu oparta jest o model „Monte Carlo” i takie zmienne, jak cena akcji, okres do końca programu czy oczekiwana cena akcji w momencie zakończenia programu.

04

Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2022 r.:

Zmiany do MSR 16

„Rzeczowe Aktywa trwale - zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa”

Zmiany do MSSF 3

„Połączenia przedsiębiorstw” — aktualizacja Założeń Konceptyjnych w MSSF

Zmiany do MSR 37

„Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” — wyjaśnienia dotyczące czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia

Roczne zmiany do MSSF 2018 — 2020

(MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9

„Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”)

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje są przedmiotem analizy Zarządu. Powyższe zmiany nie mają wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

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

Od 1 stycznia 2021 r. obowiązują, zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską, zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16 dotyczące reformy wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (reforma IBOR) — Etap 2.

Grupa na bieżąco monitoruje zmiany obowiązujących przepisów i analizuje potencjalny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Grupa stosuje stopy referencyjne EURIBOR i WIBOR, które nadal są kwotowane i zgodne z rozporządzeniem BMR (Benchmark Market Resolution).

05

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

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.

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.

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 czerwca 2022 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 zatwierdzenia 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.

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.

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 MSR 12 Podatek dochodowy

(opublikowano dnia 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, 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.

Emisja obligacji o łącznej wartości 65 mln zł dla inwestorów indywidualnych

W III kwartale 2022 r. Echo Investment uplasowało dwie serie obligacji dla inwestorów indywidualnych.

| Seria | N | O |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Data rozpoczęcia subskrypcji | 27 czerwca 2022 r. | 6 września 2022 r. |
| Data zakończenia subskrypcji | 7 lipca 2022 r. | 20 września 2022 r. |
| Wartość serii | 40 mln zł | 25 mln zł |
| Stopa redukcji | 37% | 1% |
| Termin zapadalności | 4 lata | 4 lata |
| Oprocentowanie | WIBOR 6M + marża 4% | WIBOR 6M + marża 4% |

Obligacje nie są zabezpieczone. Seria N jest już notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych, seria O również zostanie wprowadzona do obrotu na rynek regulowany. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu. Agentem oferującym obligacje była Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.

Oferta publiczna obligacji serii N i O przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 listopada 2021 r. oraz suplementów.

Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Archicom S.A.

Akcjonariusze większościowi Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili 23 sierpnia 2022 r. dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8 724 854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10 838 468 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Wezwanie dotyczy:

- 6 611 240 akcji zwykłych na okaziciela serii A, z których jedna akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 6 611 240 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 20,74 proc. ogólnej liczby głosów oraz ok. 25,75 proc. ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te są notowane i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie; oraz
- 2 113 614 akcji imiennych serii B1, z których jedna akcja uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 4 227 228 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 13,26 proc. ogólnej liczby głosów oraz ok. 8,23

proc. ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW. Echo Investment zamierza powiększyć swój większościowy udział w Archicomie, by kontynuować dotychczasowy kierunek rozwoju spółki i zwiększyć skalę jej działalności. Archicom ma kontynuować uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych, co ma na celu zwiększenie jego wartości i konkurencyjności na rynku nieruchomości, rozwijając jednocześnie współpracę strategiczną z głównym akcjonariuszem w segmencie mieszkaniowym w zakresie nabywania gruntów, projektowania, zarządzania procesem budowy i sprzedażą, a także w obszarze funkcji wsparcia takich jak IT, księgowość czy zarządzanie zasobami ludzkimi. W szczególności chodzi o wykorzystanie synergii kosztowych, wdrażanie sprawdzonych rozwiązań biznesowych, rozwijanie wymiany know-how i wzrost kompetencji kadry menadżerskiej i pracowniczej.

Ponadto, wzywający wskazują, że w najbliższej przyszłości nie planują wycofywać akcji Archicom S.A. z obrotu na GPW.

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończą się 22 września 2022 r.

Zarząd Archicomu ocenił 31 sierpnia 2022 r., że zakończenie się sukcesem wezwania na sprzedaż akcji Spółki,

ogłoszonego przez Echo Investment oraz DKR Echo Investment będzie miało pozytywny wpływ na interes Archicomu i pozytywnie wpłynie na jego dalszy rozwój. Zarząd stwierdził, że zaproponowana cena 18,3 zł za akcję znajduje się w dolnym przedziale wartości godziwej.

Zastaw na akcjach Archicom S.A. będących w posiadaniu Grupy Echo Investment

DKR Echo Invest S.A. i DKR Echo Investment Sp. z o.o. – spółki z Grupy Echo Investment będące bezpośrednio akcjonariuszami Archicom S.A. - ustanowiły 22 lipca 2022 r. zastaw na akcjach Archicom S.A. na rzecz Banku Pekao S.A.

Zastawy rejestrowy i finansowy został ustanowiony na:

1. 4 843 950 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 48 439 500 zł, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Invest S.A.,
2. 8 007 649 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 80 076 490 zł, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Investment Sp. z o.o.,

3. 4 093 888 zdematerializowanych akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu, kod ISIN PLARHCM00081, o wartości nominalnej 10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 40 938 880 zł, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Investment Sp. z o.o.

Zarząd Archicom S.A. wyraził zgodę na wykonywanie prawa głosu przez zastawnika (Bank Pekao S.A.) z zastawianych akcji spółki Archicom S.A. po wystąpieniu przypadku naruszenia i otrzymaniu przez Archicom S.A. kopii zawiadomienia banku o zamiarze wykonywania przezeń przysługujących mu na podstawie umowy zastawu praw, oraz przez okres jego trwania oraz na warunkach i zasadach zgodnie z umową zastawu.

CZĘŚĆ 3

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A.





Fot. Biurowiec Face2Face w Katowicach

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

| | Nota | 30.06.2022 (niebadane) | 31.12.2021 |
|---|------|---------------------------|------------------|
| Aktywa | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Wartości niematerialne | | 3 489 | 2 375 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 | 43 893 | 44 078 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 2 | 445 | 445 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych | 3 | 1 599 695 | 1 487 983 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 4 | 54 254 | 48 810 |
| Udzielone pożyczki | 5 | 1 289 444 | 1 379 100 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 6 | 33 732 | 18 922 |
| Należności z tytułu leasingu | 7 | 39 686 | 39 182 |
| | | 3 064 638 | 3 020 895 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 8 | 293 724 | 307 479 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | 5 409 | 2 234 |
| Należności z tytułu pozostałych podatków | | 2 615 | 8 134 |
| Należności handlowe i pozostałe | 9 | 84 222 | 47 818 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 4 | 63 723 | 62 551 |
| Udzielone pożyczki | 10 | 246 | 262 |
| Inne aktywa finansowe * | | 229 | 2 404 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 36 419 | 74 239 |
| | | 486 587 | 505 121 |
| Aktywa razem | | 3 551 225 | 3 526 016 |

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych.

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.
[tys. PLN]

| | Nota | 30.06.2022 (niebadane) | 31.12.2021 |
|---|------|---------------------------|------------------|
| Kapitał własny i zobowiązania | | | |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy | | | |
| Kapitał zakładowy | | 20 635 | 20 635 |
| Kapitał zapasowy | | 704 295 | 704 295 |
| Fundusz dywidendowy | | 336 961 | 413 912 |
| Zakumulowany zysk | | - | (14 000) |
| | | 116 623 | 27 842 |
| | | 1 178 514 | 1 152 684 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Kredyty, pożyczki i obligacje | 11 | 1 262 788 | 1 332 786 |
| - w tym od jednostek zależnych: | | 125 203 | 226 438 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 12 | 10 954 | 16 677 |
| Otrzymane kaucje i zaliczki | 11 | 3 267 | 1 243 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 11 | 67 091 | 70 778 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 11 | - | 6 970 |
| Pozostałe zobowiązania | 11 | 6 310 | 9 059 |
| | | 1 350 410 | 1 437 513 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Kredyty, pożyczki i obligacje | 14 | 633 804 | 621 479 |
| - w tym od jednostek zależnych | | 71 789 | 105 874 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 13 | 2 | 23 |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | 13 | 11 476 | 8 689 |
| Zobowiązania handlowe | 13 | 12 377 | 21 824 |
| Otrzymane kaucje i zaliczki | 13 | 178 221 | 188 693 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 13 | 61 055 | 62 598 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 15 | 10 892 | 7 856 |
| Pozostałe zobowiązania | 13 | 114 474 | 24 657 |
| | | 1 022 301 | 935 819 |
| Kapitał własny i zobowiązania, razem | | 3 551 225 | 3 526 016 |

Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków i strat [tys. PLN]

| | Nota | 1.01.2022- 30.06.2022 (niebadane) | 1.01.2021- 30.06.2021 (niebadane) | 1.04.2022- 30.06.2022 (dane nie- podlegające przeładowi) | 1.04.2021- 30.06.2021 (dane nie- podlegające przeładowi) |
|--|------|---|---|--|--|
| Przychody ze sprzedaży | 17 | 114 810 | 166 868 | 62 634 | 103 956 |
| Koszty własny sprzedaży | | (59 530) | (131 276) | (29 518) | (87 478) |
| Zysk brutto ze sprzedaży | | 55 280 | 35 592 | 33 116 | 16 478 |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów | | (10 845) | (4 556) | (6 929) | (2 776) |
| Koszty sprzedaży | | (9 313) | (12 304) | (5 663) | (7 391) |
| Koszty ogólnego zarządu | | (30 960) | (43 655) | (10 871) | (21 247) |
| Pozostałe przychody operacyjne | 18 | 189 678 | 84 958 | 72 689 | 20 737 |
| — w tym odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji | | 45 996 | 19 222 | 45 979 | 19 222 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (9 365) | (4 664) | (7 183) | (2 895) |
| Zysk operacyjny | | 184 475 | 55 371 | 75 159 | 2 906 |
| Przychody finansowe | 19 | 10 541 | 14 861 | 10 541 | 14 635 |
| Koszty finansowe | 19 | (81 643) | (39 976) | (47 100) | (20 924) |
| Zysk brutto | | 113 373 | 30 256 | 38 600 | (3 383) |
| Podatek dochodowy | | 3 250 | (540) | (976) | 504 |
| Zysk netto | | 116 623 | 29 716 | 37 624 | (2 879) |
| Zysk netto | | 116 623 | 29 716 | | |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | | 412 690 582 | 412 690 582 | | |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,28 | 0,07 | | |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | | 412 690 582 | 412 690 582 | | |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,28 | 0,07 | | |

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów [tys. PLN]

| | Nota | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|-------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Zysk netto | | 116 623 | 29 716 |
| Inne całkowite dochody | | - | - |
| Inne całkowite dochody netto | | - | - |
| Całkowity dochód | | 116 623 | 29 716 |

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym [tys. PLN]

| | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Fundusz dywidendowy | Zysk (strata) z lat ubie- głych | Zysk roku bieżącego | Kapitały własne przy- padające akcjonariu- szom razem |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|---|
| Stan na 1 stycznia 2022 r. | 20 635 | 704 295 | 413 912 | 13 842 | | 1 152 684 |
| Zmiany w okresie: | | | | | | |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | - | 13 842 | (13 842) | - | - |
| Dywidenda zatwierdzona do wypłaty* | - | - | (90 793) | - | - | (90 793) |
| Zysk netto danego okresu | - | - | - | - | 116 623 | 116 623 |
| Zmiany razem | - | - | (76 951) | (13 842) | 116 623 | 25 830 |
| Stan na 30 czerwca 2022 r. | 20 635 | 704 295 | 336 961 | - | 116 623 | 1 178 514 |
| 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 | - | - | (122 139) | (57 825) | (14 000) | (193 964) |
| Zysk netto danego okresu | - | - | - | - | 27 842 | 27 842 |
| Zmiany razem | - | (350 000) | 227 861 | (57 825) | 13 842 | (166 122) |
| Stan na 31 grudnia 2021 r. | 20 635 | 704 295 | 413 912 | - | 13 842 | 1 152 684 |

* Zgodnie z uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Echo Investment S.A. wypłaciło akcjonariuszom dywidendę w wysokości 90 791 928,04 zł, co stanowiło kwotę 0,22 zł na jedną akcję. Dywidenda została wypłacona w dniu 12 lipca 2022 r.

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 (niebadane) | 1.01.2021- 30.06.2021 (niebadane) |
|---|---|---|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia | | |
| I. Zysk brutto | 113 373 | 30 256 |
| II. Korekty: | (111 199) | (44 261) |
| Amortyzacja | 4 739 | 4 431 |
| Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych | 4 295 | (12 330) |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | (126 232) | (46 536) |
| Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań | 15 698 | 10 208 |
| Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych | (1) | (34) |
| Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych | (9 698) | |
| III. Zmiana kapitału obrotowego: | (29 932) | 80 942 |
| Zmiana stanu rezerw | 3 036 | (2 125) |
| Zmiana stanu zapasów | 15 207 | 44 745 |
| Zmiana stanu należności | (25 135) | 19 316 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | (25 215) | (7 516) |
| Zmiana stanu innych aktywów finansowych | 2 175 | 26 522 |
| IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III) | (27 758) | 66 937 |
| V. Podatek dochodowy zapłacony | (5 668) | (926) |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V) | (33 426) | 66 011 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | 386 420 | 370 093 |
| Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 2 | 22 |
| Z aktywów finansowych, w tym: | 386 418 | 370 071 |
| a) w jednostkach powiązanych | 386 418 | 370 071 |
| - dywidendy i udziały w zyskach | 129 000 | 53 607 |
| - spłata udzielonych pożyczek | 241 506 | 278 357 |
| - odsetki | 15 020 | 12 120 |
| - likwidacja SPV | 892 | 702 |
| - inne wpływy z aktywów finansowych | - | 25 285 |
| II. Wydatki | (245 899) | (475 152) |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | (4 561) | (367) |
| Na aktywa finansowe, w tym: | (123 949) | (474 785) |
| a) w jednostkach powiązanych | (123 949) | (474 785) |
| - nabycie aktywów finansowych | (5) | (257 786) |
| - udzielone pożyczki | (123 944) | (216 999) |
| Inne wydatki inwestycyjne | (117 389) | - |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 140 521 | (105 059) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. Wpływy | 140 000 | 246 088 |
| Kredyty i pożyczki | - | 51 088 |

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 (niebadane) | 1.01.2021- 30.06.2021 (niebadane) |
|--|---|---|
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | 140 000 | 195 000 |
| II. Wydatki | (284 915) | (207 890) |
| Splaty kredytów i pożyczek | (149 987) | (16 188) |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | (81 410) | (155 000) |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu | (6 694) | (4 921) |
| Odsetki | (43 702) | (31 150) |
| Inne wydatki finansowe | (3 122) | (631) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (144 915) | 38 198 |
| Przepływy pieniężne netto razem | (37 820) | (850) |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | (37 820) | (850) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 74 239 | 107 437 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 36 419 | 106 587 |

Noty objaśniające



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]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Środki trwałe, w tym: | 41 916 | 42 500 |
| — grunty | 89 | 90 |
| — budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 34 282 | 34 912 |
| — urządzenia techniczne i maszyny | 80 | 87 |
| — środki transportu | 5 412 | 6 573 |
| — inne środki trwałe | 2 053 | 838 |
| Środki trwałe w budowie | 1 977 | 1 578 |
| Zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - |
| Rzeczowe aktywa trwałe, razem | 43 893 | 44 078 |

NOTA 1B

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych — wg grup rodzajowych [tys. PLN]

| Za okres od 1.01.2022 — 30.06.2022 | Grunty własne | Budynki i budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe, razem |
|---|---------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| Wartość brutto środków trwałych na początek okresu | 100 | 43 209 | 3 433 | 12 693 | 4 105 | 63 540 |
| Zwiększenia | - | 1 889 | 12 | 200 | 1 352 | 3 453 |
| - z tytułu zakupu | - | 984 | 12 | - | 1 352 | 2 348 |
| - z tytułu leasingu | - | 905 | - | 200 | - | 1 105 |
| Zmniejszenia | - | - | (7) | (1 850) | (9) | (1 866) |
| - z tytułu leasingu | - | - | - | (1 850) | - | (1 850) |
| - z tytułu sprzedaży | - | - | (7) | - | (9) | (16) |
| Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | 100 | 45 098 | 3 438 | 11 043 | 5 448 | 65 127 |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | (10) | (8 297) | (3 346) | (6 120) | (3 267) | (21 040) |
| Amortyzacja za okres | (1) | (2 519) | (12) | 489 | (128) | (2 171) |
| - z tytułu amortyzacji | (1) | (176) | (19) | - | (137) | (333) |
| - z tytułu sprzedaży | - | - | 7 | - | 9 | 16 |
| - z tytułu leasingu | - | (2 343) | - | 489 | - | (1 854) |
| - z tytułu likwidacji | - | - | - | - | - | - |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | (11) | (10 816) | (3 358) | (5 631) | (3 395) | (23 211) |
| Wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 89 | 34 282 | 80 | 5 412 | 2 053 | 41 916 |
| w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania | - | 30 184 | - | 5 412 | - | 35 596 |

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

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych — wg grup rodzajowych [tys. PLN]

| Za okres od 1.01.2021 — 31.12.2021 | Grunty własne | Budynki i budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem |
|---|---------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|
| Wartość brutto środków trwałych na początek okresu | 193 | 23 201 | 3 499 | 10 952 | 3 557 | 41 402 |
| Zwiększenia | - | 24 199 | 22 | 4 513 | 1 676 | 30 410 |
| — z tytułu zakupu | - | 346 | 22 | - | 1 676 | 2 044 |
| — z tytułu leasingu | - | 23 853 | - | 4 513 | - | 28 366 |
| Zmniejszenia | (93) | (4 191) | (88) | (2 772) | (1 128) | (8 272) |
| — z tytułu likwidacji | - | - | (2) | - | (310) | (312) |
| — z tytułu leasingu | - | (3 839) | - | (2 227) | - | (6 066) |
| — z tytułu sprzedaży | (93) | (352) | (86) | (545) | (818) | (1 894) |
| Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | 100 | 43 209 | 3 433 | 12 693 | 4 105 | 63 540 |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | (13) | (8 178) | (3 392) | (6 152) | (3 327) | (21 062) |
| Amortyzacja za okres | 3 | (119) | 46 | 32 | 60 | 22 |
| — z tytułu amortyzacji | (2) | (256) | (41) | - | (950) | (1 249) |
| — z tytułu sprzedaży | 5 | 32 | 85 | 545 | 767 | 1 434 |
| — z tytułu leasingu | - | 87 | - | (513) | - | (426) |
| — z tytułu likwidacji | - | 18 | 2 | - | 243 | 263 |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | (10) | (8 297) | (3 346) | (6 120) | (3 267) | (21 040) |
| Wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 90 | 34 912 | 87 | 6 573 | 838 | 42 500 |
| — w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania | - | 31 622 | - | 6 573 | - | 38 195 |

NOTA 2A

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu | 445 | 2 212 |
| Zwiększenia | - | - |
| Zmniejszenia | - | (1 767) |
| — z tytułu sprzedaży | - | (1 767) |
| Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu | 445 | 445 |

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 30 czerwca 2022 r.

NOTA 3A

Udziały i akcje [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych | | |
| — w jednostkach zależnych | 1 372 582 | 1 372 808 |
| — w jednostkach współkontrolowanych | 227 113 | 115 175 |
| Udziały lub akcje razem | 1 599 695 | 1 487 983 |

Zgodnie z MSR 36, oceniając istnienie przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości aktywów związanych z Grupą Archicom, Zarząd przeanalizował przesłankę polegającą na tym, że wartość bilansowa aktywów netto jednostki sporządzającej sprawozdanie finansowe jest wyższa od wartości ich rynkowej kapitalizacji.

W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę projekty Grupy Archicom w budowie i przygotowaniu, na 30 czerwca 2022 r. nie istnieją przesłanki do dokonania odpisów z uwagi na utratę wartości aktywów.

Zmiana stanu udziałów i akcji [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 31.12.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Stan na początek okresu, w tym: | 1 487 983 | 1 073 287 |
| — akcje i udziały | 1 487 983 | 1 073 287 |
| Zwiększenia | 111 942 | 467 198 |
| — z tytułu zakupu udziałów | 5 | 456 195 |
| — z tytułu podwyższenia kapitału | 111 937 | 11 003 |
| Zmniejszenia | (230) | (52 502) |
| — z tytułu sprzedaży udziałów | - | (19 215) |
| — z tytułu obniżenia kapitału | - | (13 950) |
| — z tytułu likwidacji spółki | (51) | (729) |
| — z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów | (179) | (18 608) |
| Stan na koniec okresu, w tym: | 1 599 695 | 1 487 983 |
| — akcje i udziały | 1 599 695 | 1 487 983 |

Zmiana stanu udziałów i akcji — wg spółek

| Zmiana | Spółka | Wartość [tys. PLN] |
|--------------------------------------|--|-----------------------|
| Zakup udziałów | Projekt 139 - GE Sp. z o.o. Sp.k. | 5 |
| Sprzedaż udziałów | | - |
| Podwyższenie kapitału | R4R Poland Sp. z o.o. | 3 285 |
| | Rosehill Investments Sp. z o.o. | 108 652 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | Galeria Tarnów Grupa Echo S.K.A. | 7 |
| | Babka Tower - Projekt Echo 93 Sp. z o.o. Sp.k. | 6 |
| | PPR Projekt Echo 77 Sp. z o.o. S.K.A. | 7 |
| | Malta Office Park - GE Sp. z o.o. S.K.A. | 10 |
| | PHS - Projekt CS Sp.k. | 149 |
| Likwidacja | Echo - Babka Tower Sp. z o.o. | - |
| | Projekt Echo 119 Sp. z o.o. | - |
| | Gleann Sp. z o.o. | - |
| | Shanklin Sp. z o.o. | - |
| | Malta Office Park - GE Sp. z o.o. S.K.A. | - |
| | Echo - Galaxy Sp. z o.o. | 51 |
| Obniżenie kapitału | | - |

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

| | Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny) | Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22) | R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent) |
|--|--|---|--------------------------------------|
| | 30.06.2022 | 30.06.2022 | 30.06.2022 |
| Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna | 1 808 584 | 579 949 | 1 096 758 |
| Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjne w budowie | - | - | 620 466 |
| Aktywa trwałe - pozostałe | 9 193 | 5 448 | 3 799 |
| Aktywa obrotowe - środki pieniężne | 48 596 | 3 795 | 78 672 |
| Aktywa obrotowe | - | 14 079 | 114 867 |
| Aktywa razem | 1 866 372 | 603 271 | 1 914 562 |
| Zobowiązania długoterminowe | 1 221 015 | 99 953 | 1 435 123 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 52 640 | 152 327 | 57 969 |
| Zobowiązania razem | 1 273 655 | 252 280 | 1 493 092 |
| Kapitał własny | 592 717 | 350 991 | 421 470 |
| Udział % Grupy Echo Investment | 30,00% | 30,00% | 30,00% |
| Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą | - | (3) | (7 288) |
| Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto * | 177 815 | 105 294 | 119 153 |

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

| | Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny) | Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22) | R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent) |
|---|--|---|--------------------------------------|
| | 1.01.2022 - 30.06.2022 | 1.01.2022 - 30.06.2022 | 1.01.2022 - 30.06.2022 |
| Przychody operacyjne | 57 726 | 1 013 | 36 866 |
| Koszty operacyjne | (19 679) | (11 878) | |
| Przychody/koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości | 9 879 | - | 19 100 |
| Koszty administracyjne związane z projektami | - | - | (9 203) |
| Koszty ogólnego zarządu | (1 183) | (122) | (8 869) |
| Koszty sprzedaży | (644) | - | - |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne | (36) | (19 433) | 664 |
| Przychody i koszty finansowe | (22 612) | (3 700) | 32 503 |
| Zysk (strata) brutto | 23 451 | (34 120) | 71 061 |
| Podatek dochodowy | (8 612) | 4 895 | (13 553) |
| Zysk (strata) netto | 14 839 | (29 225) | 57 508 |
| Dochody całkowite razem | 14 839 | (29 225) | 57 508 |
| Udział % Grupy Echo Investment | 30,00% | 30,00% | 30,00% |
| Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | 4 452 | (8 768) | 17 252 |

Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|----------------|
| RMK - ubezpieczenie | 1 731 | 1 854 |
| W jednostkach zależnych | 108 646 | 106 222 |
| Obligacje | 108 646 | 106 222 |
| — długoterminowe | 44 923 | 43 671 |
| — krótkoterminowe | 63 723 | 62 551 |
| Należności za zakup i sprzedaż udziałów | 7 600 | 3 285 |
| Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe razem | 117 977 | 111 361 |

Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości obligacji na 30 czerwca 2022 r. w wysokości 4,2 mln zł, a na 31 grudnia 2021 r. w wysokości 3,5 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 obligacji, w przypadku

których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich obligacji. Zarząd ocenił udzielone obligacje pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Na 30 czerwca 2022 r. odpis wynosi 36 tys. zł, a na 31 grudnia 2021 r. odpis wynosił 11 tys. zł.

Podstawowe dane o obligacjach na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Kontrahent | Kwota | Oprocentowanie | Data wykupu | Klasyfikacja wg terminu spłaty |
|---|----------------|------------------|-------------|--------------------------------|
| Taśmowa — Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A. | 40 810 | WIBOR 6M + marża | 10.09.2023 | długoterminowe |
| Projekt Beethovena — Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | 34 975 | WIBOR 6M + marża | 5.11.2023 | krótkoterminowe |
| Projekt Beethovena — Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | 27 000 | WIBOR 6M + marża | 1.01.2024 | krótkoterminowe |
| Obligacje bez odsetek i odpisów | 102 785 | | | |
| Odsetki | 10 072 | | | |
| Odpisy | (4 211) | | | |
| Razem obligacje z odsetkami i odpisem | 108 646 | | | |

Zarząd Spółki po przeprowadzonej analizie podjął decyzję o korekcie prezentacji pożyczek długoterminowych i krótko-

terminowych, klasyfikacja pożyczek uzależniona została od rzeczywistego terminu spłaty.

Podstawowe dane o obligacjach na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

| Kontrahent | Kwota | Oprocentowanie | Data wykupu | Klasyfikacja wg terminu zapadalności |
|---|----------------|------------------|-------------|--------------------------------------|
| Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A. | 40 810 | WIBOR 6M + marża | 10.09.2023 | długoterminowe |
| Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | 34 975 | WIBOR 6M + marża | 5.11.2023 | krótkoterminowe |
| Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | 27 000 | WIBOR 6M + marża | 1.01.2024 | krótkoterminowe |
| Obligacje bez odsetek i odpisów | 102 785 | | | |
| Odsetki | 6 972 | | | |
| Odpisy | (3 535) | | | |
| Razem obligacje z odsetkami i odpisem | 106 222 | | | |

NOTA 5

Udzielone pożyczki długoterminowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|------------------|
| W jednostkach zależnych | 999 138 | 1 094 701 |
| W jednostkach współkontrolowanych | 289 733 | 283 845 |
| W pozostałych jednostkach | 573 | 554 |
| Udzielone pożyczki długoterminowe razem | 1 289 444 | 1 379 100 |

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych: na 30 czerwca 2022 r.

w wysokości 3 153 tys. zł., i na 31 grudnia 2021 r. w wysokości 1 169 tys. zł.

NOTA 5A

Udzielone pożyczki długoterminowe — struktura walutowa [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|------------------|
| W walucie polskiej | 1 062 791 | 1 172 651 |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | 226 653 | 206 449 |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem | 1 289 444 | 1 379 100 |

Nota zawiera pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami.

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Kontrahent | Kwota | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|--|------------------|--------------------|---------------|
| Fianar Investments Sp. z o.o. | 150 000 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Strood Sp. z o.o. | 136 459 | EURIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt 12 — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. | 103 268 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Galeria Libero Sp. z o.o Sp.k. | 97 507 | WIBOR 3M + marża | 10.10.2026 |
| Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | 71 580 | WIBOR 3M + marża | 26.02.2026 |
| Villea Investments Sp. z o.o. | 69 420 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| R4R Poland Sp. z o.o | 61 518 | marża | 31.03.2029 |
| Arena Sp. z o.o. | 52 800 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| R4R Poland Sp. z o.o | 49 584 | marża | 31.03.2030 |
| Projekt Echo 137 Sp. z o.o.* | 45 891 | WIBOR 3M + marża | 30.06.2024 |
| Senja 2 Sp. z o.o. | 44 079 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| R4R Poland Sp. z o.o | 41 055 | marża | 31.03.2031 |
| 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. S.K.A. | 35 080 | WIBOR 3M + marża | 30.06.2026 |
| Projekt Echo 137 Sp. z o.o.* | 31 000 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Perth Sp. z o.o. | 28 000 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Rosehill Investments Sp. z o.o. | 25 703 | EURIBOR 3M + marża | 31.12.2025 |
| GRO Nieruchomości Sp. z o.o. | 24 096 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Elektrownia Sp. z o.o | 11 000 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| City Space Management Sp. z o.o. | 10 546 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Strood Sp. z o.o. | 9 890 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | 8 366 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Berea Sp. z o.o. | 7 869 | EURIBOR 3M + marża | 31.12.2025 |
| Echo - SPV 7 Sp. z o.o. | 6 640 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 139 Sp. z o.o. | 6 033 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Rondo 1 City Space — GP S. z o.o. Sp.k. | 4 051 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.* | 2 500 | WIBOR 3M + marża | 30.06.2024 |
| RPGZ IX Sp. z o.o.* | 2 190 | WIBOR 3M + marża | 30.06.2024 |
| Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. | 1 327 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.* | 809 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.* | 668 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| DKRA Sp. z o.o.* | 535 | marża | 22.04.2026 |
| Plac Unii City Space — GP Sp. z o.o. Sp.k. | 499 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| 142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | 446 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 128 Sp. z o.o.* | 115 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 112 Sp. z o.o.* | 112 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 113 Sp. z o.o.* | 82 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 131 Sp. z o.o.* | 65 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Pure System Sp. z o.o.* | 55 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| pożyczki bez odsetek i odpisów | 1 212 749 | | |
| odsetki | 107 190 | | |
| odpisy | (30 495) | | |
| Pożyczki z odsetkami i odpisem razem | 1 289 444 | | |

* Pożyczki udzielone w 2022 r.

Udzielone pożyczki
prezentowane są zgodnie
z faktycznym terminem
spłaty.

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

| Kontrahent | Kwota | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|---|------------------|--------------------|---------------|
| Strood Sp. z o.o.* | 169 232 | EURIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Strood Sp. z o.o. | 9 890 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Fianar Investments Sp. z o.o.* | 150 000 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| 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 |
| R4R Poland Sp. z o.o. | 90 638 | marża | 31.03.2030 |
| Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | 85 580 | WIBOR 3M + marża | 26.02.2026 |
| Villea Investments Sp. z o.o. | 68 550 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| R4R Poland Sp. z o.o. | 61 518 | marża | 31.03.2029 |
| Arena Sp. z o.o. * | 46 800 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Senja 2 Sp. z o.o. | 43 663 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.* | 43 000 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| 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. S.K.A.* | 35 080 | WIBOR 3M + marża | 30.06.2026 |
| Doxent Investments Sp. z o.o.* | 30 237 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.* | 28 330 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Rosehill Investments Sp. z o.o. | 25 703 | EURIBOR 3M + marża | 31.12.2025 |
| GRO Nieruchomości Sp. z o.o. | 23 687 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Perth Sp. z o.o.* | 23 000 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| RPGZ IX Sp. z o.o. | 19 466 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 139 Sp. z o.o.* | 18 050 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 123 Sp. z o.o.* | 15 610 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Gosford Investments Sp. z o.o. | 12 775 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| City Space Management Sp. z o.o. | 9 402 | WIBOR 3M + marża | 31.03.2022 |
| Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.* | 8 230 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Berea Sp. z o.o. | 7 869 | EURIBOR 3M + marża | 31.12.2025 |
| Rondo 1 City Space GP Sp. z o.o. Sp.k. | 4 051 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Echo - SPV 7 Sp. z o.o. | 3 140 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.* | 1 237 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Elektrownia Sp. z o.o.* | 1 000 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 111 Sp. z o.o. | 792 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| DKRA Sp. z o.o. | 535 | marża | 22.04.2026 |
| Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | 499 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| 142 — City Space — GP Sp. z o.o. Sp.k. | 440 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 144 Sp. z o.o. | 30 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 141 Sp. z o.o. | 30 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 142 Sp. z o.o. | 30 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 143 Sp. z o.o. | 30 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| Projekt Echo 145 Sp. z o.o. | 30 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2023 |
| pożyczki bez odsetek i odpisów | 1 330 290 | | |
| odsetki | 74 885 | | |
| odpisy | (26 075) | | |
| Razem pożyczki z odsetkami i odpisem | 1 379 100 | | |

* Pożyczki udzielone w 2021 r.

NOTA 6

Pochodne instrumenty finansowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Interest Rate Swap | 33 732 | 18 922 |
| Pochodne Instrumenty finansowe razem | 33 732 | 18 922 |

NOTA 7

Należności z tytułu leasingu [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Do 1 roku | 3 662 | 3 155 |
| 1 roku do 3 lat | 9 209 | 8 268 |
| 3 roku do 5 lat | 10 333 | 9 860 |
| Powyżej 5 lat | 22 420 | 24 192 |
| Należności z tytułu leasingu razem | 45 624 | 45 475 |

NOTA 8A

Zapasy [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|----------------|
| Półprodukty i produkty w toku | 289 579 | 287 582 |
| — aktywo tytułu prawa do użytkowania gruntu | 50 797 | 49 345 |
| Produkty gotowe | 4 145 | 19 897 |
| Towary | - | - |
| Razem | 293 724 | 307 479 |

NOTA 8B

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------|------------|
| Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt | (750) | - |
| Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako korekta kosztu własnego sprzedaży | - | 171 |
| Zmiana stanu odpisu zapasów | (750) | 171 |

Zmiana odpisu aktualizującego zapasów w 2022 r. dotyczy zaniechanego projektu w Warszawie.

NOTA 8C

Zapasy - wykaz hipotek [tys. PLN]

| | Wartość aktywa | Wartość hipoteki | Na rzecz | Komentarz |
|-----------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|---|
| Warszawa, ul. Wołoska | 177 668 | 88 150 | Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o. | Zabezpieczenie zwrotu zaliczki i VAT. Hipoteka nie jest jeszcze wpisana do księgi wieczystej. |

Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| a) należności od jednostek zależnych | 71 767 | 35 225 |
| — handlowe, o okresie spłaty: | 49 268 | 27 384 |
| — do 12 miesięcy | 49 268 | 27 384 |
| — powyżej 12 miesięcy | - | - |
| — inne | 22 499 | 7 841 |
| — z tytułu wypłaty z zysku spółek komandytowych | 22 499 | 7 841 |
| b) należności od pozostałych jednostek | 20 479 | 22 961 |
| — handlowe, o okresie spłaty: | 2 219 | 1 805 |
| — do 12 miesięcy | 2 219 | 1 805 |
| — powyżej 12 miesięcy | - | - |
| — z tytułu podatków, | 8 024 | 10 368 |
| — inne | 5 323 | 5 719 |
| — kaucje zapłacone | 1 547 | 573 |
| — należności z tytułu leasingu | - | 1 471 |
| — pozostałe | 3 776 | 3 675 |
| — zaliczki na dostawy | 4 913 | 5 069 |
| Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem | 92 246 | 58 186 |
| odpisy na oczekiwane straty kredytów wartości należności razem | (3 198) | (2 651) |
| Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem | 95 444 | 60 837 |

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest bieżącą wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i nie odbiega istotnie od bilansowej wartości tych należności.

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny należności, w przypadku których ryzyko

kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich należności, nawet w odniesieniu do należności przedterminowych powyżej 30 dni, opierając się na ocenie projektów inwestycyjnych jednostek zależnych.

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług realizacji inwestycji oraz pozostałych usług. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 30 czerwca 2022 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług stosuje macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

NOTA 10A

Udzielone pożyczki krótkoterminowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| W jednostkach zależnych | | |
| — udzielone pożyczki | 246 | 262 |
| | 246 | 262 |
| W jednostkach współkontrolowane | | |
| — udzielone pożyczki | - | - |
| | | |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem | 246 | 262 |

NOTA 10B

Udzielone pożyczki krótkoterminowe — struktura walutowa [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| W walucie polskiej | 246 | 262 |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | - |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem | 246 | 262 |

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Kontrahent | Kwota | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|---|------------|------------------|---------------|
| Projekt 6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | 85 | WIBOR 3M + marża | 31.03.2022 |
| Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | 70 | WIBOR 3M + marża | 31.03.2022 |
| Projekt CS Sp. z o.o.* | 42 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2022 |
| Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.* | 38 | WIBOR 3M + marża | 31.12.2022 |
| pożyczki bez odsetek i odpisów | 235 | | |
| odsetki | 11 | | |
| odpisy | - | | |
| razem pożyczki z odsetkami i odpisem | 246 | | |

* Pożyczki udzielone w 2022 r.

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodnie z faktycznym terminem spłaty.

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

| Kontrahent | Kwota | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|---|------------|------------------|---------------|
| Shanklin Sp. z o.o.* | 101 | WIBOR 3M + marża | 31.03.2022 |
| Projekt K-6 S.K.A.* | 85 | WIBOR 3M + marża | 31.03.2022 |
| Projekt 13 S.K.A.* | 70 | WIBOR 3M + marża | 31.03.2022 |
| pożyczki bez odsetek i odpisów | 256 | | |
| odsetki | 6 | | |
| odpisy | - | | |
| Razem pożyczki z odsetkami i odpisem | 262 | | |

NOTA 11A

Zobowiązania długoterminowe — bez rezerwy na podatek dochodowy [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------------|-------------------|
| Wobec jednostek zależnych | | |
| — kredyty i pożyczki | 125 203 | 226 438 |
| | 125 203 | 226 438 |
| Wobec pozostałych jednostek | | |
| — leasing | 67 091 | 70 778 |
| — otrzymane kaucje i zaliczki | 3 267 | 1 243 |
| — kredyt | - | - |
| — pochodne instrumenty finansowe | - | 6 970 |
| — z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 1 137 585 | 1 106 348 |
| — premie dla Zarządu + odprawy emerytalne | 6 310 | 9 059 |
| | 1 214 253 | 1 194 398 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 1 339 456 | 1 420 836 |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych z tytułu leasingu wynoszą: | od 1,77% do 12,00% | od 2,10% do 7,95% |

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.

NOTA 11B

Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------------|-------------------|
| 1 roku do 3 lat | 1 045 581 | 1 020 099 |
| 3-5 lat | 263 998 | 369 663 |
| Powyżej 5 lat | 29 877 | 31 074 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 1 339 456 | 1 420 836 |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych. | od 1,77% do 12,00% | od 2,10% do 7,95% |

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 11F.

NOTA 11C

Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy — struktura walutowa [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|------------------|
| w walucie polskiej | 962 598 | 1 026 866 |
| w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | 376 858 | 393 970 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 1 339 456 | 1 420 836 |

NOTA 11D

Zobowiązania długoterminowe — zmiana z tytułu leasingu [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Stan na początek okresu | 70 778 | 13 567 |
| Zmiany w okresie | (3 687) | 57 211 |
| — nowe zakupy | 1 103 | 57 211 |
| — koszty finansowe | - | - |
| — płatność | (4 790) | - |
| — zakończenie projektu/sprzedaż | - | - |
| Stan na koniec okresu | 67 091 | 70 778 |

NOTA 11E

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Bank | Kwota wg umowy | Kwota pozostała do spłaty | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------|
| PKO BP S.A.* | 75 000 | 62 486 | WIBOR 1M + marża | 31.10.2023 |
| Alior Bank S.A. | 25 000 | 25 000 | WIBOR 3M + marża | 10.07.2023 |
| Santander Bank Polska S.A.** | 100 000 | 65 224 | WIBOR 1M + marża | 30.11.2022 |
| Razem | 200 000 | 152 710 | | |

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 10,5 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 4,1 mln zł.

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

| Bank | Kwota wg umowy | Kwota pozostała do spłaty | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------|
| PKO BP S.A.* | 75 000 | 62 645 | WIBOR 1M + marża | 31.10.2023 |
| Alior Bank S.A. | 35 000 | 35 000 | WIBOR 3M + marża | 12.05.2022 |
| Santander Bank Polska S.A.** | 100 000 | 66 932 | WIBOR 1M + marża | 30.11.2022 |
| Razem | 210 000 | 164 577 | | |

* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2021 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 3,4 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2021 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,4 mln zł.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Seria | Kod ISIN | Bank / dom maklerski | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|---|--------------|---|-------------------|---------------|-------------------------------|
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych | | | | | |
| 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 | 5.08.2024 | WIBOR 6M + marża 4,50% |
| 1/2021 | PLO017000046 | mBank S.A. | 195 000 | 17.03.2025 | WIBOR 6M + marża 4,45% |
| 2/2021 | PLO017000061 | mBank S.A. | 172 000 | 10.11.2025 | WIBOR 6M + marża 4,4% |
| Razem | | | 713 510 | | |
| Obligacje dla inwestorów indywidualnych | | | | | |
| 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 I | PLECHPS00274 | Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. | 50 000 | 8.11.2023 | WIBOR 6M + marża 3,4% |
| 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% |
| seria K | PLECHPS00324 | DM PKO BP | 50 000 | 10.01.2025 | WIBOR 6M + marża 4,0% |
| seria L | PLECHPS00332 | DM PKO BP | 50 000 | 22.02.2026 | WIBOR 6M + marża 4,0% |
| seria M | PLECHPS00340 | DM PKO BP | 40 000 | 27.04.2026 | WIBOR 6M + marża 4,0% |
| Razem | | | 423 832 | | |
| Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A. | | | | | |
| 1P/2021 | PLO017000053 | Michael/Ström DM (agent) | 188 000 | 22.10.2024 | stała stopa oprocentowania 5% |
| Razem | | | 188 000 | | |
| Obligacje denominowane w PLN razem | | | 1 325 342 | | |

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [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% |
| Obligacje denominowane w EUR razem | | | 40 000 | | |

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

| Seria | Kod ISIN | Bank / dom maklerski | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|---|--------------|---|-------------------|---------------|------------------------|
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych | | | | | |
| 1/2018 | PLECHPS00282 | mBank S.A. | 31 410 | 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 | 5.08.2024 | WIBOR 6M + marża 4,50% |
| 1/2021 | PLO017000046 | mBank S.A. | 195 000 | 17.03.2025 | WIBOR 6M + marża 4,45% |
| 2/2021 | PLO017000061 | mBank S.A. | 172 000 | 10.11.2025 | WIBOR 6M + marża 4,4% |
| Razem | | | 744 920 | | |
| Obligacje dla inwestorów indywidualnych | | | | | |
| 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 | 8.11.2023 | 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 | | | 333 832 | | |
| Obligacje denominowane w PLN razem | | | 1 078 752 | | |

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych [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% |
| Razem | | | 40 000 | | |

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 | | |

Zmiana stanu aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 31.12.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu | (16 677) | (19 534) |
| instrumenty finansowe | (2 271) | 308 |
| nieruchomości inwestycyjne | 513 | 513 |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek | (14 170) | (12 586) |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji | (1 559) | (2 546) |
| strata podatkowa | 2 344 | 2 461 |
| zapasy | 1 713 | (83) |
| udziały i akcje | 1 636 | - |
| leasing | 1 995 | 26 |
| pozostałe | (6 878) | (7 627) |
| Zwiększenia | 13 565 | 7 137 |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji | 2 686 | 987 |
| strata podatkowa | 1 968 | - |
| zapasy | 2 988 | 1 796 |
| udziały i akcje | - | 1 636 |
| leasing | - | 1 969 |
| pozostałe | 5 923 | 749 |
| Zmniejszenia | (7 842) | (4 280) |
| instrumenty finansowe | (1 628) | (2 579) |
| nieruchomości inwestycyjne | - | - |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek | (5 269) | (1 584) |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji | - | - |
| strata podatkowa | - | (117) |
| leasing | (945) | - |
| pozostałe | - | - |
| Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu | (10 954) | (16 677) |
| instrumenty finansowe | (3 899) | (2 271) |
| nieruchomości inwestycyjne | 513 | 513 |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek | (19 439) | (14 170) |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji | 1 127 | (1 559) |
| strata podatkowa | 4 312 | 2 344 |
| zapasy | 4 701 | 1 713 |
| udziały i akcje | 1 636 | 1 636 |
| leasing | 1 050 | 1 995 |
| pozostałe | (955) | (6 878) |

Kwota straty podatkowej za lata 2019 — 2021, od której nie utworzono aktywa wynosi 6 038 tys. zł. Prawo do

obniżenia podatku z tytułu straty podatkowej wygasa w 2026 r.

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe — bez rezerw [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------------|-------------------|
| Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności: | 5 343 | 5 980 |
| — do 12 miesięcy | 5 343 | 5 980 |
| Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności: | 7 034 | 15 844 |
| — do 12 miesięcy | 7 034 | 15 844 |
| Zobowiązania krótkoterminowe handlowe razem | 12 377 | 21 824 |
| Otrzymane zaliczki (zobowiązanie z tytułu kontraktu) | 172 201 | 179 920 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 166 249 | 166 249 |
| Otrzymane kaucje | 6 020 | 8 773 |
| Otrzymane kaucje i zaliczki razem | 178 221 | 188 693 |
| Z tytułu pozostałych podatków | 11 476 | 8 689 |
| Z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 2 | 23 |
| Zobowiązanie z tytułu podatków razem | 11 478 | 8 712 |
| Zobowiązanie leasingowe | 61 055 | 62 598 |
| Zobowiązanie z tytułu leasingu razem | 61 055 | 62 598 |
| Pozostałe zobowiązania | 114 474 | 24 657 |
| — z tytułu wynagrodzeń | 3 | 2 |
| — pochodne instrumenty finansowe | 13 209 | - |
| — inne (wg tytułów): | 101 262 | 24 655 |
| — dywidenda | 90 792 | - |
| — środki pieniężne na rachunkach powierniczych | 229 | 2 404 |
| — pozostałe w tym: | 10 241 | 22 251 |
| — premie dla zarządu i pracowników | 5 554 | 10 664 |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe razem | 114 474 | 24 657 |
| Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem | 377 605 | 306 484 |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: | od 1,77% do 12,00% | od 2,10% do 7,95% |

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

NOTA 13B

Zobowiązania krótkoterminowe — zmiana z tytułu leasingu [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Stan na początek okresu | 62 598 | 9 530 |
| Zmiany w okresie | (1 543) | 53 068 |
| — nowe zakupy | - | 63 710 |
| — koszty finansowe | 5 450 | 2 052 |
| — płatność | (5 573) | (9 704) |
| — zakończenie projektu/sprzedaż | (1 420) | (2 990) |
| Stan na koniec okresu | 61 055 | 62 598 |

NOTA 14A

Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|----------------|
| Wobec jednostek zależnych | | |
| — pożyczki | 71 789 | 105 874 |
| | 71 789 | 105 874 |
| Wobec pozostałych jednostek | | |
| — kredyty i pożyczki | 152 710 | 164 577 |
| — z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 409 305 | 351 028 |
| | 562 015 | 515 605 |
| Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem | 633 804 | 621 479 |

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]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|----------------|
| W walucie polskiej | 587 342 | 576 422 |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | 46 462 | 45 057 |
| Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem | 633 804 | 621 479 |

Podstawowe dane na temat krótkoterminowych pożyczek na 30 czerwca 2022 r.

| Kontrahent | Kwota [tys. PLN] | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|---|---------------------|--------------------|---------------|
| Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | 44 615 | EURIBOR 3M + marża | 30.09.2022 |
| Pudsey Sp. z o.o. | 23 952 | WIBOR 3M + marża | 30.09.2022 |
| Pożyczki bez odsetek i odpisów | 68 567 | | |
| Odsetki | 3 222 | | |
| Razem pożyczki z odsetkami | 71 789 | | |

Podstawowe dane na temat krótkoterminowych pożyczek na 31 grudnia 2021 r.

| Kontrahent | Kwota [tys. PLN] | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|--|---------------------|--------------------|---------------|
| Pudsey Sp. z o.o. | 60 400 | WIBOR 3M + marża | 30.09.2022 |
| Projekt Beethovena - Projekt Echo122 Sp. z o.o. S.K.A. | 44 615 | EURIBOR 3M + marża | 30.09.2022 |
| Pożyczki bez odsetek i odpisów | 105 015 | | |
| Odsetki | 859 | | |
| Razem pożyczki z odsetkami | 105 874 | | |

Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych — wg tytułów [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Stan na początek okresu | | |
| — rezerwy na kary | - | 2 000 |
| — rezerwy na gwarancje | 482 | 590 |
| — rezerwy na naprawy | 749 | 794 |
| — sprawy sądowe | 310 | 272 |
| — rezerwy na koszty | 6 315 | 7 648 |
| | 7 856 | 11 304 |
| Zwiększenia z tytułu | | |
| — rezerw na gwarancje | 1 285 | - |
| — rezerw na naprawy | 215 | - |
| — sprawy sądowe | 1 536 | 38 |
| | 3 036 | 38 |
| Rozwiązanie z tytułu | | |
| — rezerwy na koszty | - | (1 333) |
| — rezerwy na gwarancje | - | (108) |
| — rezerwy na kary | - | (2 000) |
| — rezerwy na naprawy | - | (45) |
| | - | (3 486) |
| Stan na koniec okresu | | |
| — rezerwy na naprawy | 964 | 749 |
| — rezerwy na gwarancje | 1 767 | 482 |
| — sprawy sądowe | 1 846 | 310 |
| — rezerwy na koszty | 6 315 | 6 315 |
| | 10 892 | 7 856 |

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|------------------|
| Zobowiązania warunkowe | | |
| Na rzecz jednostek powiązanych z tytułu: | 2 507 952 | 2 262 964 |
| — udzielonych gwarancji i poręczeń | 2 507 952 | 2 262 964 |
| | 2 507 952 | 2 262 964 |
| Inne z tytułu: | | |
| — spraw sądowych przeciwko Echo Investment | 6 878 | 611 |
| | 6 878 | 611 |
| Razem | 2 514 830 | 2 263 575 |

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2022 r.

w wysokości 1 767 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2021 r. — w wysokości 482 tys. zł.

Poręczenia i gwarancje udzielone przez Echo Investment S.A.:

Poręczenia finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Poręczyciel | Podmiot otrzymujący poręczenie | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|----------------------|---|---------------------------------|----------------|-----------------|---|
| Echo Investment S.A. | Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | Bletwood Investments Sp. z o.o. | 1 574 | 4.07.2026 | Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Poręczenie wystawione w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j. | 11 702 | 7.12.2031 | Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k. | Human Office Polska Sp. z o.o. | 100 | 1.08.2022 | Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy leasingu ruchomości. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 162 534 | 31.12.2026 | Poręczenie za szczególne zobowiązania dotyczące roszczeń związanych z projektem mieszkaniowym oraz hipotecznym wydzieleniem nieruchomości. Poręczenie wystawione w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Pimech Invest Sp. z o.o. | Miasto Stołeczne Warszawa | 1 230 | 30.03.2023 | Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej. |
| Razem | | | 177 140 | | |

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A. w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Poręczyciel | Podmiot otrzymujący poręczenie | Beneficjent | Wartość | Data zmiany | Tytułem |
|--------------|----------------------|---|---------------------------------|---------|-------------|--|
| Przedłużenie | Echo Investment S.A. | Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | Bletwood Investments Sp. z o.o. | 1 574 | 4.07.2026 | Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Poręczenie wystawione w EUR. |
| Przedłużenie | Echo Investment S.A. | Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k. | Human Office Polska Sp. z o.o. | 100 | 1.08.2022 | Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy leasingu ruchomości. |
| Przedłużenie | Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 162 534 | 31.12.2026 | Poręczenie za szczególne zobowiązania dotyczące roszczeń związanych z projektem mieszkaniowym oraz hipotecznym wydzieleniem nieruchomości. Poręczenie wystawione w EUR. |

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|----------------------|--|--|---------|-----------------|---|
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 983 | 30.06.2025 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurwców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 987 | 30.06.2031 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurwców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 1 123 | 21.12.2033 | Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 13 628 | 30.09.2029 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowa Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | City Space Management Sp. z o.o. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | 960 | 25.05.2023 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Grupa Echo Sp. z o.o. | IB 14 FIZAN | 16 734 | 24.05.2024 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | A 19 Sp. z o.o. | 28 084 | 4.07.2038 | Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja 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. | 0 | 30.06.2029 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa 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. | 51 487 | 3.03.2027 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. 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. | 364 | 11.02.2025 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związaną ze sprzedażą O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja czynszowa częściowo wystawiona w EUR. |
| PKO BP S.A. | Aquarius City Space GP Sp. z o.o. Sp.k. | Aquarius SR Sp. z o.o. | 28 | 31.12.2022 | Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r. |
| PKO BP S.A. | Aquarius City Space GP Sp. z o.o. Sp.k. | Aquarius SR Sp. z o.o. | 662 | 31.12.2022 | Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5.09.2018 r. |
| Echo Investment S.A. | City Space Management Sp. z o.o. | Tryton Business Park Sp. z o.o. | 1 292 | 31.12.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|----------------------------|--|---|---------|-----------------|--|
| Echo Investment S.A. | City space Management Sp. z o.o. | DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K. | 392 | 31.12.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| PKO BP S.A. | Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k. | Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH | 665 | 31.05.2023 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Nobilis City Space GP Sp. z o.o. Sp.k. | Nobilis - Business House sp. z o.o. | 610 | 31.10.2027 | Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 49 833 | 11.09.2022 | 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. Gwarancja wystawiona w EUR i PLN. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 5 917 | 11.03.2024 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. | 26 000 | 18.09.2023 | Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez kupującego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 146 - CitySpace GP Sp. z o.o. Sp.K. | Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. | 735 | 30.04.2023 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Wentel Sp. z o.o. | 26 000 | 2.10.2023 | Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez spółkę z grupy Student Depot z tytułu przedwstępnej umowy zakupu od grupy Echo Investment nieruchomości w Gdańsku. |
| 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. | Echo Investment S.A. | Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu | 3 384 | 31.07.2022 | Gwarancja należytego wykonania umowy. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 153 | 5.11.2031 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych na powierzchnie biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 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. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 3 606 | 5.11.2031 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| PKO BP S.A. | Echo Investment S.A. | APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 627 | 9.07.2022 | Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie i z limitu Echo Investment S.A.) | Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Aparator Powogaz S.A. | 21 500 | 31.12.2022 | Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 PH5 Sp. z o.o. | 52 295 | 21.11.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 PH5 Sp. z o.o. | 2 165 | 21.11.2026 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 PH5 sp. z o.o. | 3 856 | 21.11.2026 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Fianar Investments Sp. z o.o. | Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j. | 2 500 | 2.11.2036 | Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie. |
| Echo investment S.A. | City Space Management Sp. z o.o. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | 847 | 31.12.2022 | Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu. |
| Santander Bank Polska S.A. | Elektrownia RE Sp. z o.o. | Miasto Łódź | 796 | 18.10.2022 | Gwarancja zapłaty związana z Porozumieniem zawartym pomiędzy Elektrownią RE Sp. z o.o. a Miastem Łódź, dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi. |
| Santander Bank Polska S.A. | Elektrownia RE Sp. z o.o. | Miasto Łódź | 695 | 18.10.2022 | Gwarancja zapłaty związana z Porozumieniem zawartym pomiędzy Elektrownią RE Sp. z o.o. a Miastem Łódź, dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 8 425 | 30.11.2026 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|----------------------|---|--|----------------|-----------------|---|
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o. | 24 786 | 1.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31.01.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 33 120 | 31.12.2027 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. W Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 5 962 | 20.01.2028 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 12 091 | 20.01.2028 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Potton Sp. z o.o. | 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. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 7 957 | 31.12.2026 | Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Razem | | | 438 747 | | |

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|---|--|--|---------|-----------------|---|
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 30 182 | 31.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzącego w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 103 221 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 9 717 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG | 33 225 | 30.06.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 179 242 | 30.09.2032 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 97 228 | 31.03.2030 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.) | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k. | Miasto Katowice | 758 | 10.05.2023 | Zabezpieczenie z tytułu rękopmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej. |
| Echo Investment S.A. | Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k. | EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o. | 42 708 | 21.12.2026 | Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych z Gwarancji Budowlanej na okres zgodny z Gwarancją Budowlaną. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k. | Tryton Business Park Sp. z o.o. | 44 551 | 21.12.2026 | Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych z Gwarancji Budowlanej na okres zgodny z Gwarancją Budowlaną. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k. | EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o. | 19 057 | 21.12.2026 | Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych z Gwarancji Budowlanej na okres zgodny z Gwarancją Budowlaną. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k. | A4 Business Park Sp. z o.o. | 25 743 | 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. | 40 721 | 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. | 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. |

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 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. | EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o. | 17 870 | 31.08.2023 | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Gwarancja 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. | 102 693 | 31.12.2024 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja 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 gwarancji jakości budynku związanej z umową sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. |
| Echo Investment S.A. | Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. | 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. |
| Echo Investment S.A. | Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k. | EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o. | 37 757 | 9.08.2028 | Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję budowlaną związaną ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Tesco (Polska) Sp. z o.o. | 0 | 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 Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | APAK Grundstücks-gesellschaft 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. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 182 005 | 5.08.2026 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 200 486 | 5.08.2031 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 PH5 sp. z o.o. | 124 643 | 28.05.2030 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH | 9 159 | 30.11.2031 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. |

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|---|---|---------------------------|------------------|-----------------|---|
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 82 498 | 20.01.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub Faza I. |
| Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 PH5 Sp. z o.o. | 6 232 | 6.10.2026 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy Gwarancji Jakości, związanej ze sprzedażą nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. J. P. Dziekońskiego nr 1 - Moje Miejsce etap 1. |
| Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. | Echo Investment S.A. | Miasto Stołeczne Warszawa | 2 925 | 31.12.2025 | Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z umową nr 4/WIR/2022 z dnia 6.04.2022 r., dotyczącą budowy drogi gminnej 2 KDD, zawartą pomiędzy Zobowiązanym a Beneficjentem. |
| Razem | | | 1 762 784 | | |

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|-------------|---|--|--|---------|-----------------|--|
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 30 182 | 31.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzącego w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 983 | 30.06.2025 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 103 221 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 9 717 | 30.06.2033 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 987 | 30.06.2031 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 33 225 | 30.06.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 179 242 | 30.09.2032 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 1 123 | 21.12.2033 | Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 97 228 | 31.03.2030 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland Sp. z o.o. | 13 628 | 30.09.2029 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Metropolis — Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A. | Giant Sp. z o.o. | 17 000 | 30.05.2022 | Zabezpieczenie zapłaty kwoty gwarancyjnej oraz kary umownej z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17.03.2022 r. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | City Space Management Sp. z o.o. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | 960 | 25.05.2023 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.) | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k. | Miasto Katowice | 758 | 10.05.2023 | Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej. |

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|--------------|---------------------------------------|---|--|---------|-----------------|---|
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k. | EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o. | 0 | 28.05.2022 | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus II w Krakowie. Gwarancja częściowo wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Rosehill Investments Sp. z o.o. | IB 6 FIZAN w likwidacji | 107 291 | 31.03.2022 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 36 000 | 30.06.2022 | Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie. |
| Wygaśnięcie | PKO BP S.A. Biuro Finansowania Handlu | Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. | LUX Europa III S.a r.l. | 6 450 | 20.05.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | EPP Development 6 Sp. z o.o. | 2 212 | 30.06.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 04.06.2019 r. Zmienione aneksem z dnia 22 maja 2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | 142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | Berea Sp. z o.o. | 22 | 31.03.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Przedłużenie | PKO BP S.A. | Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.K | Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH | 665 | 31.05.2023 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 39 000 | 30.06.2022 | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 20 337 | 30.06.2022 | Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Santander Bank Polska S.A. | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k. | Urząd Miasta 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. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 28 609 | 30.06.2022 | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 146 - CitySpace GP Sp. z o.o. Sp.K. | Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. | 735 | 30.04.2023 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | PKO BP S.A. Biuro Finansowania Handlu | Echo Investment S.A. | Gmina Miejska Kraków | 282 | 10.05.2022 | Gwarancja należytego wykonania umowy. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o. | 24 786 | 1.12.2023 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31.01.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana | Gwarant | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent | Wartość | Termin ważności | Tytułem |
|-------------|---------------------------------------|---|---------------------------|---------|-----------------|---|
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 33 120 | 31.12.2027 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 5 962 | 20.01.2028 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 12 091 | 20.01.2028 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | Barcarrota Sp. z o.o. | 82 498 | 20.01.2032 | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub Faza I. |
| Udzielenie | Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. | Echo Investment S.A. | Miasto Stołeczne Warszawa | 2 925 | 31.12.2025 | Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z umową nr 4/WIR/2022 z dnia 6.04.2022 r., dotyczącą budowy drogi gminnej 2 KDD, zawartą pomiędzy Zobowiązanym a Beneficjentem. |
| Udzielenie | Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A. | PKO BP S.A. | 7 957 | 31.12.2026 | Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | 142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. | Berea Sp. z o.o. | 114 | 31.03.2022 | Zabezpieczenie zobowiązań wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

NOTA 17

Przychody ze sprzedaży — struktura rzeczowa — rodzaje działalności [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| PRZYCHODY Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI | 105 158 | 166 674 |
| Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej | 20 789 | 95 475 |
| Usługi realizacji inwestycji | 40 965 | 33 883 |
| Od jednostek powiązanych: | 40 965 | 33 835 |
| — od jednostek zależnych | 29 935 | 25 613 |
| — od jednostek wspólnie kontrolowanych | 11 030 | 8 222 |
| Sprzedaż działek | - | 18 418 |
| Od jednostek powiązanych: | - | 18 416 |
| — od jednostek wspólnie kontrolowanych | - | 9 845 |
| — od jednostek zależnych | - | 8 571 |
| Usługi prawne, księgowość, konsultingowe i informatyczne | 940 | 1 378 |
| Od jednostek powiązanych: | 940 | 1 378 |
| — od jednostek zależnych | 940 | 1 378 |
| Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody | 42 464 | 17 520 |
| Od jednostek powiązanych: | 33 778 | 16 133 |
| — od jednostek zależnych | 32 894 | 15 195 |
| — od jednostek wspólnie kontrolowanych | 878 | 932 |
| — od kluczowego personelu | 6 | 6 |
| PRZYCHODY Z TYTUŁU NAJMU | 9 652 | 194 |
| Usługi najmu | 9 652 | 194 |
| Od jednostek powiązanych: | 322 | 15 |
| — od jednostek zależnych | 322 | 15 |
| Przychody ze sprzedaży razem | 114 810 | 166 868 |
| Od jednostek powiązanych: | 76 005 | 69 777 |
| — od jednostek zależnych | 64 091 | 60 617 |
| — od jednostek wspólnie kontrolowanych | 11 908 | 9 154 |
| — od kluczowego personelu | 6 | 6 |

Spółka nie zawierała umów z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące istotnych transakcji z jednostkami powiązаныmi realizowane

w I półroczu 2022 r. Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

NOTA 17A

Przychody ze sprzedaży — subleasing [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Usługi najmu | 2 783 | - |
| Przychody z usług najmu razem | 2 783 | - |

NOTA 17B

Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kraj | 114 810 | 166 868 |
| — w tym: od jednostek powiązanych | 75 999 | 69 777 |
| Zagranica | - | - |
| — w tym: od jednostek powiązanych | - | - |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów razem | 114 810 | 166 868 |
| — w tym: od jednostek powiązanych | 75 999 | 69 777 |

Przychody związane z działalnością deweloperską na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Projekt | Oczekiwany termin zakończenia budowy | Całkowita oczekiwana wartość projektu | Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy | Otrzymane zaliczki |
|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|
| Osiedle Bonarka Living I, Kraków | projekt zakończony | 69 371 | 35 | - |
| Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź | projekt zakończony | 37 015 | - | - |
| Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź | projekt zakończony | 40 743 | 447 | 419 |
| Nowa Dzielnica, Łódź | projekt zakończony | 30 249 | 941 | - |
| Grota - Roweckiego III etap III | projekt zakończony | 16 215 | - | - |
| Nasze Jeżyce, Poznań | projekt zakończony | 57 997 | 46 | - |
| Nasze Jeżyce II, Poznań | projekt zakończony | 64 554 | - | - |
| Apartamenty Esencja, Poznań | projekt zakończony | 116 872 | 2 797 | - |
| Ogrody Graua, Wrocław | projekt zakończony | 44 750 | 73 | 76 |
| pozostałe projekty | | 17 | 17 | 17 |
| Razem | | 477 783 | 4 356 | 512 |

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych wynikająca z umów podpisanych na 30 czerwca 2022 r. wynosi 4 356 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Spółka otrzy-

mała zaliczki w kwocie 512 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 związane z działalnością deweloperską na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

| Projekt | Oczekiwany termin zakończenia budowy | Całkowita oczekiwana wartość projektu | Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy | Otrzymane zaliczki |
|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|
| Osiedle Bonarka Living I, Kraków | projekt zakończony | 69 520 | 9 275 | 5 567 |
| Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź | projekt zakończony | 37 015 | - | - |
| Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź | projekt zakończony | 40 807 | 6 682 | 5 632 |
| Nowa Dzielnica, Łódź | projekt zakończony | 30 254 | 941 | - |
| Grota - Roweckiego 111 etap III | projekt zakończony | 16 232 | 44 | - |
| Nasze Jeżyce, Poznań | projekt zakończony | 57 997 | 66 | - |
| Nasze Jeżyce II, Poznań | projekt zakończony | 64 554 | 355 | 222 |
| Apartamenty Esencja, Poznań | projekt zakończony | 116 862 | 2 782 | - |
| Ogrody Graua, Wrocław | projekt zakończony | 44 869 | 5 087 | 2 059 |
| pozostałe projekty | | 191 | 191 | 191 |
| Razem | | 478 301 | 25 423 | 13 671 |

NOTA 18A

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Rozwiązane rezerwy | - | 2 124 |
| — z tytułu należności | - | - |
| — na przewidywane koszty | - | 2 124 |
| Pozostałe, w tym: | 1 | 9 175 |
| — kary umowne i odszkodowania | - | - |
| — zysk ze sprzedaży wierzytelności | 1 | 9 015 |
| — przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych | - | 34 |
| — pozostałe | - | 126 |
| Odsetki z tytułu pożyczek i obligacji | 45 996 | 19 222 |
| Od jednostek powiązanych, w tym: | 45 996 | 19 222 |
| — od jednostek zależnych | 39 843 | 15 446 |
| — od jednostek współkontrolowanych | 6 153 | 3 776 |
| Odpis na pożyczkach i obligacjach | - | - |
| — pożyczek i obligacji | - | - |
| Pozostałe odsetki | 23 | - |
| Od pozostałych jednostek | 23 | - |
| Pozostałe przychody operacyjne razem | 46 020 | 30 521 |

NOTA 18B

Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Od jednostek powiązanych, w tym: | 143 658 | 54 437 |
| — od jednostek zależnych | 143 658 | 54 437 |
| Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem | 143 658 | 54 437 |

NOTA 19A

Przychody finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Pozostałe odsetki | | |
| — od pozostałych jednostek | 8 | - |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek razem | 8 | - |

NOTA 19B

Inne przychody finansowe [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dodatnie różnice kursowe | - | 4 215 |
| - zrealizowane | - | - |
| Zysk ze zbycia udziałów | - | 6 278 |
| Zysk z umorzenia udziałów i certyfikatów | - | - |
| Zysk z wykorzystania IRS | 1 128 | - |
| Aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji | - | - |
| Aktualizacja wartości udziałów | - | - |
| Aktualizacja pochodnych instrumentów finansowych | 8 571 | 4 368 |
| Pozostałe | 834 | - |
| Inne przychody finansowe razem | 10 533 | 14 861 |

Koszty finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Odsetki i aktualizacja wartości kredytów, obligacji i pożyczek | | |
| — dla jednostek powiązanych | 6 369 | 2 829 |
| — dla jednostek zależnych | 6 369 | 2 829 |
| — dla jednostek współzależnych | - | - |
| — dla znaczącego inwestora | - | - |
| — dla jednostki dominującej | - | - |
| — dla innych jednostek | 66 132 | 29 405 |
| | 72 501 | 32 234 |
| Pozostałe odsetki | | |
| — dla innych jednostek | 3 | 5 |
| | 3 | 5 |
| Od leasingu | | |
| — dla innych jednostek | 1 294 | 308 |
| | 1 294 | 308 |
| Aktualizacja wartości inwestycji, w tym: | | |
| — udziałów | - | 119 |
| | - | 119 |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek razem | 73 798 | 32 666 |

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów wynosi 2 493 tys. zł. na 31 grudnia 2020 r. (stopa kapitalizacji 1,37 proc.) i wynosiła

472 tys. zł. na 31 grudnia 2021 r. (stopa kapitalizacji 1,25 proc.).

NOTA 19D

Inne koszty finansowe [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ujemne różnice kursowe | 3 115 | - |
| - zrealizowane | 1 522 | - |
| - niezrealizowane | 1 593 | - |
| Strata z zamknięcia - opcje na kursie walut | - | 388 |
| - IRS | - | 388 |
| | - | - |
| Strata ze zbycia: | 485 | - |
| - udziałów | 485 | - |
| | | |
| Pozostałe, w tym: | 4 156 | 6 922 |
| - prowizje | 4 156 | 2 048 |
| - inne | - | 4 874 |
| - likwidacja spółek | - | - |
| Aktualizacja wartości inwestycji, w tym: | 89 | - |
| - IRS | - | - |
| - udziały | 89 | - |
| Inne koszty finansowe razem | 7 845 | 7 310 |

NOTA 20

Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

| | 1.01.2022- 30.06.2022 | 1.01.2021- 30.06.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Zysk brutto | 113 373 | 30 256 |
| Podatek dochodowy według stawek krajowych 19% | 21 541 | 5 749 |
| Otrzymane dywidendy | (24 510) | (8 740) |
| Wypłata z zysku spółek komandytowych | (2 785) | (1 603) |
| Obciążenie podatkowe spółki, względem wyników zależnych spółek komandytowych | - | 146 |
| Koszty reprezentacji oraz inne przychody i koszty NKUP w trakcie roku | 5 878 | 4 569 |
| Rezerwa na przewidywane koszty | 577 | (404) |
| Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnice trwałą | 17 | 23 |
| Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych i obligacji objętych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego | 968 | 400 |
| Korekta z lat ubiegłych wykazana w wyniku (roku bieżącego) | (4 942) | - |
| Zmiana wyceny pozostałych pozycji z lat ubiegłych | 6 | 400 |
| Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego | (3 250) | 540 |

Informacje o instrumentach finansowych [tys. PLN]

| Rodzaj instrumentu | Nota | Klasyfikacja wg MSSF 9 | Wartość bilansowa | |
|--|--------|------------------------|-------------------|------------------|
| | | | na 30.06.2022 | na 31.12.2021 |
| Aktywa finansowe | | | | |
| Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe | | | 108 646 | 106 222 |
| Obligacje | 4 | zamortyzowany koszt | 108 646 | 106 222 |
| Pożyczki i należności | | | 1 414 595 | 1 468 126 |
| Pożyczki długoterminowe | 5 | zamortyzowany koszt | 1 289 444 | 1 379 100 |
| Pożyczki krótkoterminowe | 10 | zamortyzowany koszt | 246 | 262 |
| Należności handlowe | 9 | zamortyzowany koszt | 51 487 | 29 189 |
| Leasing | 7, 9 | zamortyzowany koszt | 39 686 | 40 653 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 6 | wartość godziwa | 33 732 | 18 922 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | | | 36 648 | 76 643 |
| Inne aktywa finansowe | | zamortyzowany koszt | 229 | 2 404 |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne | | zamortyzowany koszt | 36 419 | 74 239 |
| Zobowiązania finansowe | | | | |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | | | 2 050 324 | 2 116 435 |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 11, 14 | zamortyzowany koszt | 1 546 890 | 1 457 376 |
| Zobowiązania handlowe | 13 | zamortyzowany koszt | 12 377 | 21 824 |
| Pożyczki | 11, 14 | zamortyzowany koszt | 196 992 | 332 312 |
| Kredyty | 11, 14 | zamortyzowany koszt | 152 710 | 164 577 |
| Leasing | 11, 13 | zamortyzowany koszt | 128 146 | 133 376 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 11 | wartość godziwa | 13 209 | 6 970 |

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.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie instrumentów finansowych jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, EURIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że ich wartość godziwa jest w przybliżeniu równa wartości księgowej z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

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 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 od 1 stycznia 2021 r. wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujemowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpie-

czeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień. Wprowadzone ww. zmiany 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. Stopy procentowe, na których oparte są instrumenty finansowe są nadal publikowane oraz są zgodne z Rozporządzeniem BMR.

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej

| Instrumenty zmiennoprocentowe | Na 30.06.2022 | Na 31.12.2021 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktywa finansowe | 145 294 | 182 865 |
| Zobowiązania finansowe | 1 896 592 | 1 954 265 |
| Razem netto | (1 751 298) | (1 771 400) |

Informacja o sprawozdaniu finansowym Spółki



01

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego

Oświadczenie o zgodności

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za I półrocze 2022 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r., zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dlatego należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 r.

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. i dane porównawcze na 31 grudnia 2021 r.

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

Założenie kontynuacji działalności

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

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządzała śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres połowy roku zakończony 30 czerwca 2022 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 27 września 2022 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

02

Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi

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

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

Umowy dotyczące największych transakcji z podmiotami powiązanymi w I półroczu 2022 r. [tys. PLN]

| Przedmiot umowy — zobowiązanie Echo Investment S.A. | Kontrahent — inwestor | Wartość transakcji |
|---|--|--------------------|
| Pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | 9 723 |
| Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. | 6 201 |
| Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | 2 178 |
| Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym | Echo - Arena Sp. z o.o. | 2 473 |
| Pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | 3 456 |
| Pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości | Projekt Echo 130 Sp. z o.o. | 4 695 |
| Współpraca strategiczna | Achicom S.A. | 4 501 |

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi na 30 czerwca 2022 r. [tys. PLN]

| Podmiot powiązany | Sprzedaż | Zakup | Aktywa | Odpis aktualizujący | Zobowiązania |
|--|---------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| Jednostki zależne | 64 091 | 11 663 | 1 147 030 | 34 709 | 381 793 |
| — handlowe | 64 091 | 11 663 | 39 000 | 3 | 5 343 |
| — pożyczki | - | - | 999 384 | 30 495 | 196 992 |
| — obligacje | - | - | 108 646 | 4 211 | - |
| — zaliczki* | - | - | - | - | 166 249 |
| — rezerwa opcyjnej z tyt bonusu opatego na akcjach | - | - | - | - | 13 209 |
| Jednostki współkontrolowane | 11 908 | 2 | 300 001 | - | - |
| — handlowe | 11 908 | 2 | 10 268 | - | - |
| — pożyczki | - | - | 289 733 | - | - |
| Właściciele | - | 9 268 | - | - | - |
| — handlowe | - | 9 268 | - | - | - |
| Zarząd Spółki | 6 | - | - | - | 6 015 |
| — handlowe | 6 | - | - | - | - |
| — program motywacyjny | - | - | - | - | 6 015 |
| Razem | 76 005 | 20 933 | 1 447 031 | 34 709 | 387 808 |

* Zaliczki dotyczące sprzedaży nieruchomości do spółek Archicom Loft Platinum 1 Sp. z o. o. i Perth Sp. z o.o.

Odpis aktualizujący na aktywa na 30 czerwca 2022 r. jego wartość wyniosła 34 709 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

| Podmiot powiązany | Sprzedaż | Zakup | Aktywa | Odpis aktualizujący | Zobowiązania |
|--|----------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| Jednostki zależne | 126 465 | 17 491 | 1 217 471 | 29 612 | 509 612 |
| — handlowe | 126 465 | 17 491 | 16 286 | 2 | 4 081 |
| — pożyczki | - | - | 1 094 963 | 26 075 | 332 312 |
| — obligacje | - | - | 106 222 | 3 535 | - |
| — zaliczki* | - | - | - | - | 166 249 |
| — rezerwa opcyjnej z tyt bonusu opatego na akcjach | - | - | - | - | 6 970 |
| Jednostki współkontrolowane | 31 470 | 3 340 | 11 098 | - | - |
| — handlowe | 31 470 | 3 340 | 11 098 | - | - |
| Właściciele | - | 17 595 | - | - | 1 899 |
| — handlowe | - | 17 595 | - | - | 1 899 |
| Zarząd Spółki | 49 | - | - | - | - |
| — handlowe | 49 | - | - | - | - |
| — program motywacyjny | - | - | - | - | 9 059 |
| Razem | 157 984 | 38 426 | 1 228 569 | 29 612 | 511 511 |

03

Metody ustalania wyniku finansowego

Metody ustalania wyniku finansowego na 30 czerwca 2022 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2021 r.

04

Szacunki Zarządu Spółki

Szacunki zarządu spółki na 30 czerwca 2022 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2021 r.

05

Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2022 r.:

Zmiany do MSR 16

„Rzeczowe Aktywa trwale - zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa”

Zmiany do MSSF 3

„Połączenia przedsięwzięć” — aktualizacja Założeń Konceptyjnych w MSSF

Zmiany do MSR 37

„Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” — wyjaśnienia dotyczące czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia

Roczne zmiany do MSSF 2018 — 2020

(MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”)

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje są przedmiotem analizy Zarządu. Powyższe zmiany nie mają wpływu na Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe.

06

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

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.

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.

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 czerwca 2022 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 zatwierdzenia 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.

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

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 MSR 12 Podatek dochodowy

(opublikowano dnia 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 Spółki, 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.

Spółka jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Spółkę polityki rachunkowości.

07

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Znaczące dla Echo Investment S.A. wydarzenia po dacie bilansowej zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w części 06 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy



Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Kielce, 27 września 2022 r.

Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022 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 2022 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.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 27 września 2022 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym



Kontakt

Projekt layoutu i skład:
Damian Chomątkowski
be.net/chomatowski

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment