SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ECHO INVESTMENT S.A.

—

2016

ECHO investment

Spis treści

List Prezesa do Akcjonariuszy 3

I. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2016 r. 5

01. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe 6
02. Informacje ogólne 13
03. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 15
04. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje 16
05. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę 17
06. Podstawowe zasady rachunkowości 19
07. Szacunki Zarządów spółek z Grupy Kapitałowej 25
08. Zarządzanie ryzykiem finansowym 28
09. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym 33
10. Zdarzenia po dacie bilansowej 34
11. Transakcje z podmiotami powiązanymi 36
12. Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej 37
13. Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych 39

II. Noty objaśniające 40

III. Oświadczenie Zarządu 71

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Przekazuję Państwu raport finansowy Echo Investment za 2016 r. Był to czas znaczących zmian w funkcjonowaniu firmy, a także dużego przyspieszenia prowadzonych inwestycji. Prezentowane dane finansowe pokazują, że nasza Spółka ma stabilną sytuację finansową i jest doskonale przygotowana do rozwijania działalności.

Zysk operacyjny Grupy wypracowany w zeszłym roku wyniósł 605 mln PLN. Większość tej kwoty pochodziła ze sprzedaży akcji EPP, Q22 oraz trzech budynków biurowych w miastach regionalnych, a także z wyceny naszych nieruchomości. Zauważalne jest również, że część mieszkaniowa naszej działalności wpłynęła na zeszłoroczny wynik bardziej, niż w 2015 r., ponieważ przekazaliśmy klientom 451 mieszkań – co oznacza 13% wzrostu.

Wraz z przyjęciem w zeszłym roku strategii rentownego wzrostu, Echo Investment wkroczyło na nową ścieżkę rozwoju. Spółka stała się klasycznym deweloperem, który buduje i sprzedaje projekty, gdy zostaną wynajęte i staną się optymalnym produktem inwestycyjnym. W ten sposób wypracowane pieniądze szybko możemy zainwestować w kolejne projekty. W związku z wprowadzeniem nowej strategii, zmieniła się struktura aktywów Grupy. Teraz główną ich część stanowią nieruchomości w budowie. Naszym celem jest zajęcie dominującej pozycji w każdym z sektorów, w którym działamy: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. To kontynuacja drogi, po której udało nam się dojść do pozycji jednego z największych podmiotów na polskim rynku nieruchomości.

W zeszłym roku rozpoczęliśmy budowę projektów o łącznej powierzchni najmu lub sprzedaży blisko 200 tys. mkw., czyli ponad dwa razy więcej niż w 2015 r. Do użytku oddaliśmy projekty o łącznej powierzchni ponad 160 tys. mkw. – w tym naszą sztandarową inwestycję, biurowiec Q22 w Warszawie. To również dwa razy więcej niż w 2015 r. Dział leasingu biur podpisał umowy najmu na blisko 100 tys. mkw. powierzchni, co oznacza prawie podwojenie w porównaniu do 2015 r., natomiast zespół handlowy – na 79 tys. mkw., czyli o 30% więcej, niż rok wcześniej. Niemal wszystkie nieruchomości komercyjne, które mamy w budowie, są już zakontraktowane przez docelowych nabywców, co świadczy o naszej skuteczności i wysokiej jakości projektów. Nasi sprzedawcy zachęcili klientów do zakupu 925 mieszkań, to jest o 56% więcej niż rok wcześniej. Te liczby potwierdzają, że Echo Investment jest na dobrej drodze, żeby spełnić wszystkie założenia strategii rentownego wzrostu.

Więcej projektów oznacza więcej pracy – dlatego systematycznie powiększamy zatrudnienie. Zespół Echo jest bardzo stabilny, a jego wielkość utrzymywała się w poprzednich latach na stałym poziomie. Nowi pracownicy pomagają realizować kolejne projekty, a także wnoszą do firmy doświadczenie zdobyte w innych miejscach. Jednocześnie wprowadzamy nowe, bardziej efektywne i łatwiejsze systemy monitorowania budów i najmu, jak również przejrzysty system wynagrodzeń. W zeszłym roku wprowadziliśmy również pewne zmiany w dziale budowlanym, szczególnie w obszarze zamówień i nadzoru nad projektami. Te działania wzmacniają zespół, optymalizują jego wydajność i korzystnie wpływają na kontrolę kosztów i ryzyka, jak również na jakość budowanych inwestycji. Dla wzmocnienia kultury korporacyjnej, wprowadziliśmy również Kodeks Postępowania oraz procedurę zgłaszania nieprawidłowości.

NASZYM CELEM JEST ZAJĘCIE DOMINUJĄCEJ POZYCJI W KAŻDYM Z SEKTORÓW, W KTÓRYCH DZIAŁAMY: BIUROWYM, HANDLOWYM I MIESZKANIOWYM. TO KONTYNUACJA DROGI, PO KTÓREJ UDAŁO NAM SIĘ DOJŚĆ DO POZYCJI JEDNEGO Z NAJWIĘKSZYCH PODMIOTÓW NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Strategia rentownego wzrostu zakłada szybką rotację kapitału, dlatego powiększamy bank ziemi. Znaczna część działek, która była w posiadaniu Spółki, została w zeszłym roku przygotowana do rozpoczęcia inwestycji. Mimo, że mamy wystarczająco dużo gruntów, by budować w latach 2017–2018, to już pracujemy nad zabezpieczeniem rozwoju po 2018 r. W 2016 r. kupiliśmy nieruchomości, na których może powstać ponad 73 tys. mkw. powierzchni mieszkalnej i biurowej. Wspólnie z Echo Polska Properties pozyskaliśmy projekt handlowo-usługowy przy ul. Towarowej 22 w Warszawie i jesteśmy w trakcie zakupu kolejnego – Galerii Młociny. Systematycznie finalizujemy przejęcia kolejnych terenów, na których może powstać ponad 500 tys. mkw. powierzchni. Te działania zabezpieczają nam program inwestycyjny na kilka kolejnych lat.

Wyniki za 2016 r. w części zostały wypracowane w modelu biznesowym, w którym znacząca część przychodów pochodziła z wynajmu nieruchomości komercyjnych. Rok 2017 będzie pierwszym pełnym okresem sprawozdawczym, w którym wyniki zostaną wypracowane niemal tylko z działalności deweloperskiej. Wierzymy w sukces nowego Echo, dlatego będziemy regularnie dzielić się zyskami z akcjonariuszami. Jestem przekonany, że to dodatkowo podniesie atrakcyjność inwestycji w akcje Echo Investment.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za 2016 r.

Z poważaniem

Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

I

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2016 r.

01

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	2	295	160
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	3	8 672	17 645
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	4	248 037	63 342
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	536 692	1 398 628
1.5. Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	28	564 363	-
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	8	78 692	14 065
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	93 131	78 682
		1 529 882	**1 572 522**
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	10	656 401	595 460
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		736	6 391
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	12	20 403	44 664
2.4. Należności handlowe i pozostałe	12	270 443	41 641
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	24 544	23 381
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	11	154	1 175
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	13	27 070	89 447
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	636 359	821 305
		1 636 110	**1 623 464**
3. Aktywa przeznaczone do sprzedaży	6	**198 166**	**5 192 965**
Aktywa razem		**3 364 158**	**8 388 951**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.
[W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2016	31.12.2015
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 528 260	3 663 596
1.1.1. Kapitał zakładowy	14	20 635	20 635
1.1.2. Kapitał zapasowy	14	1 128 096	3 139 672
1.1.3. Nabyte akcje własne	14	-	-
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)		387 711	514 091
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych		(8 182)	(10 802)
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących		(100)	(93)
		1 528 160	**3 663 503**
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy długoterminnowe	15	68 522	4 006
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	15	75 333	10 592
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	41 541	245 726
		185 396	**260 324**
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	16	760 981	3 707 943
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	11	39	1 580
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki		9 331	65 919
		770 351	**3 775 442**
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	16	220 940	331 822
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	11	-	129 489
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 338	3 256
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	17	245 225	3 372
4.5. Zobowiązania handlowe	17	163 930	112 643
4.6. Zobowiązania z tytułu dywidendy		66 030	-
4.7. Zobowiązania pozostałe	17	80 019	37 352
4.8. Otrzymane kaucje i zaliczki		85 428	71 748
		863 910	**689 682**
5. Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	18	**16 341**	**-**
Kapitał własny i zobowiązania razem		**3 364 158**	**8 388 951**

SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2016–31.12.2016	01.01.2015–31.12.2015
Przychody	19	480 075	586 055
Koszt własny sprzedaży	20	(255 903)	(300 319)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**224 172**	**285 736**
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	21	560 071	751 270
Koszty sprzedaży		(53 586)	(35 494)
Koszty ogólnego zarządu		(101 539)	(88 413)
Pozostałe przychody operacyjne	22	21 340	17 315
Pozostałe koszty operacyjne	23	(45 761)	(19 355)
Zysk operacyjny		**604 697**	**911 059**
Przychody finansowe	24	47 721	4 874
Koszty finansowe	25	(412 394)	(241 395)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	26	(96)	15 074
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	27	(98 016)	(5 886)
Udział w zysku jednostek ujmowanych metodą praw własności	28	47 722	(6 047)
Zysk (strata) brutto		**189 634**	**677 679**
Podatek dochodowy	29	198 070	(163 592)
– część bieżąca		(20 565)	(9 741)
– część odroczona		218 635	(153 851)
Zysk (strata) netto, w tym:		**387 704**	**514 087**
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		387 711	514 091
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących		(7)	(4)
Zysk (strata) podstawowy na jedną akcję zwykłą (w zł)	30	0,94	1,25
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	30	0,94	1,25

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN.]

	NOTA	01.01.2016–31.12.2016	01.01.2015–31.12.2015
Zysk netto		**387 704**	**514 087**
Inne całkowite dochody podlejące przeniesieniu w późniejszym okresie do wyniku finansowego:			
– różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		2 620	(3 129)
Inne całkowite dochody netto		2 620	(3 129)
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:		**390 324**	**510 958**
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		390 331	510 962
Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących		(7)	(4)

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

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Nabyte akcje własne	Zakumulowany zysk (strata)	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
Za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016									
Stan na początek okresu		20 635	3 139 672	–	514 091	(10 802)	**3 663 596**	(93)	**3 663 503**
Podział wyniku z lat ubiegłych		–	–	–	–	–	**–**	–	**–**
Dywidenda wypłacona	14		(1 660 789)	–	(514 091)	–	**(2 174 880)**	–	**(2 174 880)**
Dywidenda zaliczkowa	14	–	(350 787)	–	–	–	**(350 787)**	–	**(350 787)**
Inne całkowite dochody		–	–	–	–	2 620	**2 620**	–	**2 620**
Zysk (strata) netto danego okresu		–	–	–	387 711	–	**387 711**	(7)	**387 704**
Razem całkowite dochody		–	–	–	387 711	2 620	**390 331**	(7)	**390 324**
Stan na koniec okresu		20 635	1 128 096	–	387 711	(8 182)	**1 528 260**	(100)	**1 528 160**
Za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015									
Stan na początek okresu		20 635	2 742 257	–	405 149	(7 673)	**3 160 368**	(89)	**3 160 279**
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		–	(6 803)		(931)	–	**(7 734)**	–	**(7 734)**
Stan po uzgodnieniu do danych porównywalnych		**20 635**	**2 735 454**	**–**	**404 218**	**(7 673)**	3 152 634	**(89)**	3 152 545
Podział wyniku z lat ubiegłych		–	404 218	–	(404 218)	–	**–**	–	**–**
Dywidenda wypłacona		–	–	–	–	–	**–**	–	**–**
Dywidenda zaliczkowa		–	–	–	–	–	**–**	–	**–**
Inne całkowite dochody		–	–	–	–	(3 129)	**(3 129)**	–	**(3 129)**
Zysk (strata) netto danego okresu		–	–	–	514 091	–	**514 091**	(4)	**514 087**
Razem całkowite dochody		–	–	–	514 091	(3 129)	**510 962**	(4)	**510 958**
Stan na koniec okresu		**20 635**	**3 139 672**	**–**	**514 091**	**(10 802)**	3 663 596	**(93)**	3 663 503

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN.]

	Nota	01.01.2016–31.12.2016	01.01.2015–31.12.2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) brutto		**189 634**	**677 679**
II. Korekty razem			
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		(47 722)	6 047
2. Amortyzacja środków trwałych		3 105	4 506
3. Aktualizacja wartości firmy		-	-
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		100 930	5 886
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		66 042	94 775
5. (Zysk) strata z tyt aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(387 299)	(634 156)
6. (Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych		53 859	(13 418)
7. Inne korekty		-	-
		(211 085)	**(536 360)**
III. Zmiany kapitału obrotowego:			
1. Zmiana stanu rezerw		145 598	12 599
2. Zmiana stanu zapasów		(59 287)	2 154
3. Zmiana stanu należności		(255 576)	6 233
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		283 867	56 448
5. Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		62 377	(34 965)
		176 979	**42 469**
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		**155 528**	**183 788**
1. Podatek dochodowy zapłacony		(15 828)	(18 926)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**139 700**	**164 862**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 858	895
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	32	3 512 985	20 140
3. Z pożyczek i inwestycji finansowych		38 880	30 782
4 . Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		3 553 723	**51 817**
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 199)	(5 718)
2. Inwestycje w nieruchomości		(848 423)	(600 213)
3. Na pożyczki i inwestycje finansowe		(325 718)	(24 774)
4. Dywidendy wypłacone udziałowcom mniejszościowym		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		-	-
		(1 176 340)	**(630 705)**
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		**2 377 383**	**(578 888)**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD. [W TYS. PLN.]

	Nota	01.01.2016–31.12.2016	01.01.2015–31.12.2015
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		1 210 461	1 973 501
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		100 000	230 000
4. Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		-	6 000
5. Inne wpływy finansowe		-	13 418
		1 310 461	**2 222 919**
II. Wydatki			
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		–	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(2 459 636)	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(1 182 768)	(1 089 519)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(225 000)	(135 000)
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		(53 859)	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(90 936)	(122 657)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
		(4 012 199)	**(1 347 176)**
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		**(2 701 738)**	**875 743**
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		(184 655)	461 717
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(184 947)	458 587
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(292)	(3 130)
F. Środki pieniężne na początek okresu		**821 305**	**362 718**
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)		**636 359**	**821 305**

02

Informacje ogólne

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

Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo" lub „Spółka") z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, zostało zarejestrowane w Kielcach 23 lipca 1992 r. i jest spółką akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

SKŁAD ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31 GRUDNIA 2016 R.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Piotr Gromniak
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Skład Zarządu Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2015 r:
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu
Maciej Drozd – Wiceprezes Zarządu
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu
Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu.

SKŁAD RADY NADZORCZEJ ECHO INVESTMENT S.A. NA 31 GRUDNIA 2016 R.

Karim Khairallach
Przewodniczący

Laurent Luccioni
Wiceprzewodniczący

Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej

Stefan Kawalec
Członek Rady Nadzorczej
spełniający kryteria niezależności

Przemysław Krych
Członek Rady Nadzorczej

Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej

Sebastian Zilles
Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza na 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 r. funkcjonuje w niezmienionym składzie.

Komitet Audytu na 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 r. funkcjonuje w niezmienionym składzie:
Stefan Kawalec – Przewodniczący Komitetu Audytu
Maciej Dyjas – Członek Komitetu Audytu
Nebil Senman – Członek Komitetu Audytu.

03

Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. oraz porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN).

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską („MSSF"). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

04

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

Zasady i polityka rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2016 roku. W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2016 r.:

- zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano 21 listopada 2013 r.),
- zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 r.),
- zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014 r.),
- zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano 12 maja 2014 r.), 19 Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe
- zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 r.),
- zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia12 sierpnia 2014 r.),
- zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014 r.),
- zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 r.).

Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentacje danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

05

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

a. MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Spółka zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

b. MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Spółka nie spodziewa się że standard będzie miał znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

c. Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później. Spółka zastosowała zmianę od 1 stycznia 2016 r. Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

d. Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38. Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później. Spółka zastosowała zmianę od 1 stycznia 2016 r. Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

e. MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014), obejmujący zmiany do MSSF 15. Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano 11 września 2015) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

f. Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowała dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później. Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r. Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

g. Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później. Spółka zastosowała zmianę od 1 stycznia 2016 r. Spółka nie spodziewa się, że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

h. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony przez RMSR– nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

i. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012–2014 (opublikowano dnia 25 września 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący

wpływ na sprawozdanie finansowe.

j. Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

k. Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później. Spółka zastosowała zmianę od 1 stycznia 2016. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

l. MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

06

Podstawowe zasady rachunkowości

WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

Walutą prezentacji sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN). Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji lub wyceny, kiedy pozycje podlegają przeszacowaniu. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w wyniku finansowym.

W skład Grupy wchodzą jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji – w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji). Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w pozostałych całkowitych dochodach, a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Grupy środki trwałe.

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:
- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Grupę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne.

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

Posiadane przez Grupę grunty nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składników aktywów wynosi:
- dla budynków i budowli – od 17 do 67 lat;
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat;
- dla środków transportu – od 1,5 do 15 lat;
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono. Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz grunty zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości portfela. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

W przypadku nieruchomości budowanych przez Grupę, w okresie budowy Grupa zalicza je do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, natomiast zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie gdy są dostępne do użytkowania. Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim powstały. Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach, na dzień wyceny. Wartości godziwe nieruchomości przynajmniej raz w roku poddawane są weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych. Wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w rachunku

zysków i strat w pozycji „zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych". Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą. Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje w trakcie realizacji, dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne z przeznaczeniem na wynajem. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej. Grupa określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Do tych warunków należą:

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

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

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc pod uwagę ogólną sytuację gospodarczą, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wyceny. Po spełnieniu powyższych warunków, o ile według szacunków Grupy istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji nieruchomości inwestycyjnej w budowie zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według wartości godziwej metodą dochodową, Grupa bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego oraz dostępne wiarygodne dane dotyczące oczekiwanego stanu nieruchomości inwestycyjnej na moment zakończenia procesu budowy. Przy wycenie według kosztu wytworzenia uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji, bezpośrednio związane z inwestycją. W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu ubezpieczeniowo-finansowym nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów, wg wartości bilansowej na dzień przeniesienia tj. wykazanej poprzednio wartości godziwej.

AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Aktywa trwałe (lub grupa do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności, zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcja w toku – jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży, lub na towary – jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż (usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Wyroby gotowe obejmują głównie zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów, ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży". Rozchód zapasów ujmuje się metodą szczegółowej identyfikacji ich cen nabycia i kosztów wytworzenia.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – są to:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- instrumenty pochodne niespełniające warunków rachunkowości zabezpieczeń;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności,
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

Aktywa wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub, gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

AKTYWA FINANSOWE WYKAZYWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub oczekuje się ich realizacji w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Grupa zalicza do tej kategorii inwestycje w papiery wartościowe. Zarówno na moment początkowego ujęcia, jak i na dzień bilansowy aktywa finan-

sowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wyceniane są według wartości godziwej z ujęciem skutków wyceny w wyniku finansowym.

INSTRUMENTY POCHODNE

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki stają się stroną wiążącej umowy.

Grupa korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut czy stóp procentowych. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są aktywami finansowymi, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe.

Instrumenty pochodne w formie kontraktów IRS które ściśle związane są z zawartą umową kredytową, i które powodują zamianę oprocentowania zmiennego na stałe w zakresie określonego w umowie procentu wolumenu kredytu, nie są wydzielane z umowy zasadniczej lecz są uwzględniane w wycenie zobowiązania z tytułu kredytu metodą zamortyzowanego kosztu (tj. kredyt jest traktowany jako kredyt o stałej stopie). Instrumenty pochodne w formie kontraktów IRS w zakresie wykraczającym poza wolumen wynikający z umowy kredytowej, które nie są ściśle powiązane z umową kredytową traktowane są jako odrębny instrument pochodny i podlegają wycenie wg wartości godziwej przez wynik finansowy odrębnie od zobowiązania z tytułu kredytu. Grupa ujmuje zysk/stratę z wyceny i realizacji instrumentów pochodnych, które nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń odpowiednio do przychodów/kosztów działalności operacyjnej, przychodów/kosztów działalności finansowej lub „zysku/straty z pochodnych instrumentów walutowych" w zależności od tego czego dany instrument pochodny dotyczy tj.

- zysk/strata z wyceny i realizacji IRS dot. stóp procentowych zamieniających oprocentowanie kredytu ze zmiennego na stały ujmowana jest w kosztach finansowych;
- zysk lub strata z wyceny i realizacji instrumentów pochodnych dotyczących kursów walut (opcje, forwardy walutowe), ujmowana jest w pozycji zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych.

W sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych przepływy z tego tytułu wykazuje się odpowiednio jako przepływy działalności inwestycyjnej lub finansowej.

NABYTE OBLIGACJE, POŻYCZKI UDZIELONE, NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „Pożyczki i należności". Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej (powiększonej o koszty transakcyjne jeżeli wystąpiły), a następnie wycenia według zamortyzowanego kosztu, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są m.in.: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu zdyskontowanych oryginalną efektywną stopą procentową. Wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w „pozostałych kosztach operacyjnych". Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmuje się w pozycji „pozostałe przychody operacyjne" w rachunku zysków i strat. Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE (W TYM HANDLOWE)

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

UMOWY WYSTAWIONYCH GWARANCJI FINANSOWYCH

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy

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

- z początkowego ujęcia wartości firmy, lub
- z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań pochodzącego z innej transakcji niż połączenie jednostek gospodarczych pod warunkiem, że w czasie wystąpienia transakcji nie ma wpływu na wynik finansowy, ani na podstawę do opodatkowania.

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

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

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym jako kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. Kapitał zapasowy składa się z nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji oraz z zatwierdzonych przez ZWZA zysków spółek skonsolidowanych. Koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających koszty ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

PRZYCHODY OPERACYJNE

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie wydania towarów i produktów i przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Grupę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z tytułu realizacji obiektów budowlanych w oparciu o długoterminowe umowy, ujmuje się zgodnie z MSR 11 na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek wykonanych prac na dany dzień w stosunku do całości prac, które mają być wykonane (pod względem ponoszonych kosztów). Pozostałe przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w okresie, w którym świadczono usługi.

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

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

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23. Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych, które wymagają dłuższego czasu przygotowania ich do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy) w przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na daną budowę. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowania stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

KONSOLIDACJA JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

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

- sprawuje władzę nad jednostką,
- podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych

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

Jednostki zależne są konsolidowane od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli. Na dzień nabycia jednostki zależnej (objęcia kontroli) aktywa i zobowiązania jednostki nabywanej są wyceniane według ich wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia powiększonej o wartość godziwą uprzednio posiadanych udziałów oraz wartość udziałów niekontrolujących ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach bilansu jako wartość firmy. W przypadku gdy cena nabycia powiększona o wartość godziwą uprzednio posiadanych udziałów oraz wartość udziałów niekontrolujących jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest jako zysk w rachunku zysków i strat okresu, w którym nastąpiło nabycie. Udział akcjonariuszy niekontrolujących jest wykazywany według przypadającej na nich wartości godziwej aktywów netto lub według wartości godziwej. Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i w większości nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych. Jednostki współzależne konsolidowane są metodą praw własności.

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Jednostki stowarzyszone są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami. Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli.

Rok obrotowy jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć i jednostki dominującej jest jednakowy.

Inwestycje Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status wspólnego przedsięwzięcia lub jednostki stowarzyszonej. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stosuje się wymogi MSR 39. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji testuje się na utratę wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów" jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną z wartością bilansową. Ujęta utrata wartości stanowi część wartości bilansowej inwestycji. Odwrócenie tej utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w stopniu odpowiadającym późniejszemu zwiększeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Grupa przestaje stosować metodę praw własności w dniu, kiedy dana inwestycja przestaje być jej jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz w sytuacji, gdy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Różnicę między wartością bilansową jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w jednostce stowarzyszonej lub we wspólnym przedsięwzięciu, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez kluczowego decydenta operacyjnego. Kluczowym decydentem operacyjnym, który jest odpowiedzialny za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych, jest Zarząd Echo Investment S.A. W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:
- powierzchnie mieszkalne (najem i sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych),
- centra handlowe (najem),
- biurowce (najem),
- inne (usługi dla zewnętrznych kontrahentów – księgowe, leasingowe, deweloperskie)

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segment, wyceny aktywów i zobowiązań segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmen-

tów. Miernikiem wyniku segmentu operacyjnego jest „zysk/strata brutto ze sprzedaży".

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 31A – 31E do sprawozdania finansowego.

07

Szacunki Zarządów spółek z Grupy Kapitałowej

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Grupy dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Obszary znaczących szacunków i osądy zastosowanych do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są takie same jak przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 r.. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządów mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

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

Nieruchomości inwestycyjne to obiekty wynajmowane przez spółki z grupy. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej – nie było transferów pomiędzy poziomami.

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez jednostkę metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Według wycen sporządzonych przez Grupę, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2016 r. wyniosła 248 037 tys. PLN (192.032 tys. PLN to wartość budynków biurowych wycenianych metodą dochodową, 52.569 tys. PLN to wartość gruntów inwestycyjnych, a 3.436 tys. PLN wartość pozostałych nieruchomości inwestycyjnych).

Na 31 grudnia 2015 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 63.342 tys. PLN (53.152 tys. PLN to wartość budynku biurowego, 7.273 tys. PLN to wartość gruntów inwestycyjnych i 2.917 tys. PLN wartość pozostałych nieruchomości). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na 31 grudnia 2015 r. dla centrów handlowych zawierały się w przedziale od 6,5% do 8,5% , dla biurowców zawierały się w przedziale od 7,0% do 8,4%. Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na 31 grudnia 2016 r. dla biurowców zawierały się w przedziale od 7,25% do 7,75%.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie na 31 grudnia 2016 r. charakteryzowały się ryzykami związanymi z procesem realizacji, na poziomach, które według Zarządu uniemożliwiły wiarygodne oszacowanie wartości godziwej wszystkich nieruchomości. Wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2016 r. wynosiła 536.692 tys. PLN. Nieruchomości są wyceniane według wartości poniesionych nakładów w kwocie 536.692 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa posiadała jedną nieruchomość biurową w budowie wycenioną metodą dochodową – jej wartość wynosiła 609.218 tys. PLN. Wartość pozostałych nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2015 r. (wykazywanych wg wartości poniesionych nakładów) wyniosła 789.410 tys. PLN. Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2015 r. dla biurowców zawierały się w przedziale od 7,0% do 8,4%. Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa nie wyceniała w wartości godziwej nieruchomości biurowych w budowie.

W ramach aktywów przeznaczonych do sprzedaży Grupa prezentuje nieruchomości, co do których podjęto decyzję o sprzedaży w terminie do 12 miesięcy. Pozycja ta obejmuje zarówno zrealizowane projekty oraz grunty inwestycyjne. Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynosiła 198.166 tys. PLN (97.405 tys. PLN to wartość biurowca, 100.761 tys. PLN to wartość nieruchomości gruntowych). Na dzień 31 grudnia 2015 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynosiła 5.192.965 tys. PLN (1.123.761 tys. PLN to wartość biurowców, 3.927.139 tys. PLN to wartość centrów handlowych i 142.065 tys. PLN to wartość nieruchomości gruntowych). Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. nieruchomości ujęte w aktywach przeznaczonych do sprzedaży wycenione były do wartości godziwej.

Na 31 grudnia 2016 r., w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa, w pozycji zobowiązań z tytułu rezerw uwzględniła szacowane zobowiązania w kwocie 134,2 mln PLN, wynikające z zawartych Umów. Przyszłe zobowiązania w kwocie 100,6 mln PLN dotyczą sprzeda-

nych nieruchomości inwestycyjnych tj. O3 Business Park (Etap I) w Krakowie, Tryton w Gdańsku, Symetris (Etap I) w Łodzi i Q22 w Warszawie.

Pozostałe w wysokości 33,6 mln PLN dotyczą pozostałych nieruchomości inwestycyjnych, które Grupa planuje sprzedaż w terminie do 12 miesięcy.

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny (metoda dochodowa). Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych, jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR). Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych.

ZAPASY

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

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu 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 Spółki. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 10A.

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

W 2016 r. Grupa utworzyła i rozwiązała rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o łącznej wartości 218.635 tys. PLN, która powiększyła wynik finansowy Grupy. Istotnym czynnikiem mającym wpływ na kwotę odroczonego podatku dochodowego, prezentowanego w rachunku wyników, była zmiana formy prawnej podmiotów wchodzących w skład Grupy, które zostały przekształcone w spółki osobowe, a następnie zostały sprzedane do Redefine Properties Limited w ramach umowy sprzedaży i subskrypcji udziałów z dnia 1 czerwca 2016 r. Na dzień bilansowy Grupa posiadała rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 41.541 tys. PLN i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 93.131 tys. PLN.

NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ROZLICZENIAMI PODATKOWYMI

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

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

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

- nieuzasadnionego dzielenia operacji,
- angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego,
- elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz
- inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR.

Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów

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

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23. Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych, które wymagają dłuższego czasu przygotowania ich do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy) w przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na daną budowę. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowania stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

KONSOLIDACJA JEDNOSTEK ZALEŻNYCH ORAZ UJMOWANIE UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH WSPÓŁZALEŻNYCH

Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Echo Investment obejmuje jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. oraz jej spółek zależnych. Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co zazwyczaj ma miejsce wtedy, kiedy Spółka:

- sprawuje władzę nad jednostką,
- podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Jednostki zależne są konsolidowane od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli.

Na dzień nabycia jednostki zależnej (objęcia kontroli) aktywa i zobowiązania jednostki nabywanej są wyceniane według ich wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia powiększonej o wartość godziwą uprzednio posiadanych udziałów oraz wartość udziałów niekontrolujących ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach bilansu jako wartość firmy. W przypadku gdy cena nabycia powiększona o wartość godziwą uprzednio posiadanych udziałów oraz wartość udziałów niekontrolujących jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest jako zysk w rachunku zysków i strat okresu, w którym nastąpiło nabycie. Udział akcjonariuszy niekontrolujących jest wykazywany według przypadającej na nich wartości godziwej aktywów netto lub według wartości godziwej.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i w większości nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych. Jednostki współzależne konsolidowane są metodą praw własności.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2016 wchodziło 140 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, trzy jednostki stowarzyszone konsolidowane metodą praw własności. Natomiast na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodziło 168 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą praw własności i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności.

08

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Grupy na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, nabytymi obligacjami, lokatami bankowymi oraz otrzymanymi kredytami bankowymi (z uwzględnieniem zawartych swapów na stopy procentowe) i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Grupę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Grupa jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Na podstawie różnych scenariuszy Grupa zarządza swoim ryzykiem zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stopy procentowej – przy wykorzystaniu swapów odsetkowych konwertujących stopę zmienną na stałą dla wybranych kredytów lub poszczególnych transz kredytów. Skutkiem ekonomicznym stosowania tego rodzaju swapów jest przekształcanie instrumentów dłużnych o zmiennym oprocentowaniu w instrumenty o oprocentowaniu stałym. Na mocy porozumień dotyczących swapów odsetkowych Grupa zobowiązuje się, wraz z innymi stronami, do wymiany w określonych odstępach czasu (przeważnie miesięcznych) różnicy pomiędzy stałymi a zmiennymi stopami procentowymi, ustalonymi na podstawie uzgodnionej bazowej kwoty głównej. Spółka stosuje powyższe instrumenty finansowe wyłącznie w celu zabezpieczenia ryzyka i nie używa ich w celach spekulacyjnych, jednakże nie jest stosowana rachunkowość zabezpieczeń.

Na 31 grudnia 2016 r. 4,2% zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2015 r. 31,7% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2016 r. 63,7% udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2015 r. wszystkie udzielone pożyczki i posiadane obligacje były oprocentowane stopami zmiennymi.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany stóp procentowych o 1 p.p na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek, obrębie poszczególnych kategorii:

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH – ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH (W TYS. PLN)

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	**na dzień 31.12.2015**
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	829 556	1 009 835
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	22 862	46 870
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	8 296	10 098
Razem wpływ na wynik brutto okresu	8 296	10 098
Podatek dochodowy	**1 576**	**1 919**
Razem wpływ na wynik netto okresu	**6 720**	**8 179**

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH – ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (W TYS. PLN)

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	62 719	1 783 589
Koszty finansowe z tytułu odsetek	-	45 573
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	627	17 836
Razem wpływ na wynik brutto okresu	**627**	**17 836**
Podatek dochodowy	119	3 389
Razem wpływ na wynik netto okresu	**508**	**14 447**

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH – ŚRODKI PIENIĘŻNE (W TYS. PLN)

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan środków pieniężnych	663 429	910 752
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	5 542	5 202
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	6 634	356
Razem wpływ na wynik brutto okresu	**6 634**	**356**
Podatek dochodowy	1 261	68
Razem wpływ na wynik netto okresu	**5 374**	**288**

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH – UDZIELONE POŻYCZKI (W TYS. PLN)

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan udzielonych pożyczek	15 080	12 671
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1 059	304
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	151	127
Razem wpływ na wynik brutto okresu	**151**	**127**
Podatek dochodowy	29	24
Razem wpływ na wynik netto okresu	**122**	**103**

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganymi kredytami inwestycyjnymi i pożyczkami wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy (na 31 grudnia 2016 – 23.441 tys. EUR, na 31 grudnia 2015 r. – 706.037 tys. EUR), umowami najmu, gdzie czynsze uzależnione są od kursu PLN/EUR oraz pozostałymi należnościami wyrażonymi w walutach obcych. Ryzyko to powstaje przy następujących rodzajach zdarzeń finansowych:

- przewalutowaniu otrzymanych kredytów (transz kredytów), pożyczek oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych z EUR na PLN;
- spłacie rat kredytowych;
- otrzymaniu należności z tytułu czynszów najmu nieruchomości;
- przewalutowaniu pozostałych należności w walucie obcej.

Grupa stosuje hedging naturalny: umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania danej inwestycji. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

W latach 2013 – 2015 Grupa, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym dokonała zabezpieczenia na terminowym rynku walutowym otwierając pozycje w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN. Wskutek otwartych pozycji na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa pozostała zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2016 r. (26,5 mln EUR– transakcje forward i 150 mln EUR – opcje). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń (ale nie traktowane były przez Grupę jako rachunkowość zabezpieczeń w rozumieniu MSR 39), w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

W 2016 r. Grupa nie otwierała nowych pozycji w instrumentach zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN. Na koniec 2016 r. wszystkie w/w pozycje zostały zrealizowane.

Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem zmian kursowych oraz prowadzi stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności rynku i zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Grupa utrzymuje nadwyżki finansowe głównie w PLN, kwoty znajdujące się na rachunkach bankowych w innych walutach służą w głównej mierze do bieżących transakcji. Na koniec 2016 r. 81,7% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było denominowanych w PLN, 17,7% – denominowanych w EUR i 0,6% denominowanych w innych walutach, natomiast na koniec 2015 r. 97,5, 9% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było denominowanych w PLN, 2,3% – denominowanych w EUR i 0,2% denominowanych w innych walutach.

RYZYKO WALUTOWE – NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY PROJEKTÓW I POZOSTAŁYCH [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w EUR	263 565	-
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	26 357	-
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	5 008	-
Wpływ netto na wynik	21 349	-

RYZYKO WALUTOWE – NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU POŻYCZEK [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan należności z tytułu pożyczek w EUR	16 571	-
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	1 657	-
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	315	-
Wpływ netto na wynik	1 342	-

RYZYKO WALUTOWE – ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan zobowiązań z tytułu kredytów w EURO	45 454	3 008 775
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	4 545	300 878
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	864	57 167
Wpływ netto na wynik	3 681	243 711

RYZYKO WALUTOWE – ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek w EURO	58 250	-
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	5 825	-
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	1 107	-
Wpływ netto na wynik	4 718	-

RYZYKO WALUTOWE – ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW POCHODNYCH FORWARD [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan instrumentów forward w EURO	-	112 930
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	-	11 293
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	-	2 146
Wpływ netto na wynik	-	9 147

RYZYKO WALUTOWE – ŚRODKI PIENIĘŻNE [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan należności pozostałych w EUR	117 248	20 947
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	11 725	2 095
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	2 228	398
Wpływ netto na wynik	9 497	1 697

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności. Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, gdy Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość dostępnej rezerwy środków pieniężnych, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Na 31 grudnia 2016 r. Grupa z 200 mln PLN dostępnych w ramach linii kredytowych posiadała niewykorzystanych 135,2 mln PLN. Natomiast na 31 grudnia 2015 r. z 255 mln PLN dostępnych w ramach linii kredytowych, posiadała niewykorzystanych 239 mln PLN. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Grupa zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Grupa może w każdej chwili skorzystać z finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach.

Analiza niezdyskontowanych zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 roku:

ANALIZA NIEZDYSKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2016 R. [W TYS. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Instrumenty pochodne	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Do 1 roku	–	–	214 076	–	163 927
Powyżej 1 roku do 3 lat	6 964	–	639 073	39	3
Powyżej 3 roku do 5 lat	5 332	–	98 073	–	–
Powyżej 5 lat do 10 lat	40 743	69 320	–	–	–
Razem	**53 039**	**69 320**	**951 222**	**39**	**163 930**

ANALIZA NIEZDYSKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2015 R. [W TYS. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Instrumenty pochodne	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Do 1 roku	147 458	–	246 018	1 910	112 641
Powyżej 1 roku do 3 lat	444 100	–	689 223	641	2
Powyżej 3 roku do 5 lat	1 024 001	–	175 065	939	–
Powyżej 5 lat do 10 lat	1 748 723	–	–	–	–
Razem	**3 364 282**	**–**	**1 110 306**	**3 490**	**112 643**

W analizie zostały uwzględnione szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

09

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Grupa zarządzając kapitałem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Grupa monitoruje kapitał m.in. za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie), powiększoną niewypłaconą dywidendę i pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA [W TYS. PLN]

	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	16	981 921	4 039 765
Zobowiązania z tytułu dywidendy		66 030	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne ograniczonej możliwości dysponowania	13	(663 429)	(910 752)
Zadłużenie netto		384 522	3 129 013
Kapitał własny razem		1 528 260	3 663 596
Kapitał ogółem (zobowiązania netto + kapitał własny)		1 912 782	6 792 609
Wskaźnik zadłużenia		20,10%	46,06%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

10

Zdarzenia po dacie bilansowej

10.1 Ustanowienie programu emisji publicznych obligacji

Zarząd Echo Investment podjął 27 lutego 2017 r. uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji publicznych obligacji o wartości do 300 mln PLN, lub równowartości tej kwoty w euro. Spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego Prospekt Emisyjny. Planuje wprowadzić wyemitowane obligacje do obrotu na rynku regulowanym Catalyst. Wszelkie szczegóły dotyczące emisji, w tym m.in. harmonogram, waluta emisji, termin zapadalności czy wysokość oprocentowania, będą określone w Prospekcie Emisyjnym oraz w ostatecznych warunkach emisji danej serii obligacji.

10.2 Zakup udziałów w projekcie handlowym Galeria Młociny

Spółki z grupy Echo Investment oraz spółki z grupy Echo Polska Properties zawarły 9 marca 2017 r. umowę wspólnego zakupu 100% udziałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. będącej pośrednio właścicielem projektu handlowo-biurowego w trakcie realizacji Galeria Młociny w Warszawie, zlokalizowanego w rejonie ul. Zgrupowania AK „Kampinos". Sprzedającymi są spółki Broomfield Investments, Catfield Investments Sp. z o.o., Powell Real Estate International B.V., Taberancle Limited, Taberancle Investments Limited oraz Elsoria Trading Limited. Za inwestycję obydwaj kupujący zapłacą 104,5 mln EUR (z uwzględnieniem zobowiązań podmiotu będącego przedmiotem transakcji). Udział grupy Echo Investment w transakcji wynosi 30%, przypadająca na nią część ceny – 12 mln EUR, a część przejętych zobowiązań – blisko 19 mln EUR. Cena zakupu może zostać zmieniona w wyniku weryfikacji przez audytora wartości użytych przez strony do ustalenia ceny. Strony planują zamknąć transakcję najpóźniej 1 czerwca 2017 r.

Jednocześnie z zawarciem umowy, podmiot z grupy Echo Investment udzielił spółce celowej realizującej Galerię Młociny pożyczkę przeznaczoną na spłatę zobowiązań wobec generalnego wykonawcy, w łącznej kwocie do maksymalnej wysokości 70 mln PLN.

Ponadto w ramach transakcji Echo Investment zawarło umowę wspólników z Echo Polska Properties, regulującą m.in. zasady ładu korporacyjnego przejmowanych spółek, oraz umowę zarządzania budową nieruchomości, w której Echo Investment otrzyma funkcję zarządcy budowy oraz agenta wynajmu inwestycji.

10.3 Sprzedaż biurowca West Link we Wrocławiu i porozumienie ROFO z Griffin Premium RE

Echo Investment oraz jego podmioty zależne 9 marca 2017 r. podpisały z podmiotami z grupy Griffin Premium RE z siedzibą w Holandii przedwstępną umowę sprzedaży projektu biurowego West Link we Wrocławiu. Kupujący jest spółką powiązaną z Griffin Real Estate.
Warunkami zamknięcia transakcji są:
1) otrzymanie ostatecznego i bezwarunkowego pozwolenia na użytkowanie budynku,

2) wynajęcie co najmniej 60% powierzchni budynku, zawarcie umowy gwarancji czynszowej na pięć lat, na podstawie której Echo Investment zagwarantuje pokrycie wartości wynajmu i obsługi odnoszących się do niewynajętych powierzchni, a także okresów bezczynszowych, kosztów wykończenia i kosztów związanych z czasowym obniżeniem czynszu,
3) pierwsza oferta publiczna akcji Griffin Premium na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie przyniesie Griffin Premium wpływy netto nie mniejsze niż 28 mln EUR do 30 czerwca 2017 r. (warunek spełnił się 19 kwietnia 2017 r.),
4) Kupujący otrzyma zgodę antymonopolową, jeśli taka będzie wymagana,
5) Wyrażenie zgody na zawarcie transakcji przez Radę Nadzorczą Echo Investment, co nastąpiło 14 marca 2014 r.

Cena sprzedaży projektu została ustalona, jako:
- iloraz przychodów operacyjnych netto NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczanymi kosztami operacyjnymi) oraz wartości 6,873%,
- powiększony o szacowany kapitał obrotowy i środki pieniężne,
- oraz pomniejszony o dług sprzedawanych spółek, będących właścicielami projektu.

Cena będzie podlegać standardowym korektom po zamknięciu transakcji.

Jednocześnie grupa Griffin Premium RE zawarła z Echo Investment umowę inwestycyjną dotyczącą prawa złożenia pierwszej oferty na nabycie projektów biurowych realizowanych w Warszawie, tj. projektu Beethovena etap I i II oraz Browary Warszawskie etap J. Po zakończeniu badania prawnego due dilligence obejmującego badanie projektów, i uznaniu jego wyników przez Griffin Premium RE za satysfakcjonujące, Griffin Premium RE zainwestuje 25% kapitału, jaki został już zainwestowany i przyszłego kapitału koniecznego do ukończenia budowy i sfinalizowania projektów poprzez objęcie obligacji. Łączna szacowana wartość obligacji to 9,9 mln EUR. W związku z dokonaną inwestycją w obligacje, podmiot kontrolowany przez Griffin Premium RE będzie uprawniony do 25% udziału w zyskach z projektów.

OPIS NIERUCHOMOŚCI WŁĄCZONYCH DO UMOWY ROFO

Projekt	Powierzchnia GLA [mkw.]	Przychody (NOI) [mln EUR]	Start budowy	Koniec budowy
Beethovena I	17 800	3,1	Q4 2017	Q3 2019
Beethovena II	17 400	2,9	Q1 2018	Q4 2019
Browary Warszawskie J	15 000	3,1	Q2 2017	Q3 2018

10.4 Umowa kredytu bieżącego

Echo Investment S.A. zawarła 11 stycznia 2017 r. umowę kredytową z Raiffeisen Bank S.A. o wartości 62 mln PLN. Środki zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Termin dostępności kredytu upłynie 14 grudnia 2018 r.

10.5 Umowa kredytowa na budowę West Link

Po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży biurowca West Link, 23 marca 2017 r. Echo Investment zawarło z Bankiem Millenium umowę kredytową o wartości 16,5 mln EUR na jego budowę. West Link, który zgodnie z planami przedstawionymi bankowi zostanie oddany do użytku na przełomie 2017 i 2018 r., będzie miał łącznie ponad 14 tys. mkw. powierzchni najmu.

11

Transakcje z podmiotami powiązanymi

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa kapitałowa Echo Investment S.A. posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek od podmiotu dominującego w wysokości 3 599 tys. PLN, z tytułu sprzedaży udziałów wraz z odsetkami na kwotę: 57 928 tys. PLN i zobowiązania handlowe wobec podmiotu dominującego wysokości 3 032 tys. PLN. Na dzień bilansowy Grupa kapitałowa Echo Investment SA posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz należności handlowe od jednostek stowarzyszonych, odpowiednio w kwotach: 1 206 tys. PLN i 2 812 tys. PLN. Grupa poniosła koszty w wysokości 17 717 tys. PLN (transakcje z podmiotem dominującym) oraz osiągnęła przychody od podmiotu dominującego w wysokości 273 tys. PLN i od jednostek stowarzyszonych w kwocie 45 245 tys. PLN.

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa kapitałowa Echo Investment S.A. posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek od podmiotu dominującego w wysokości 12 711 tys. PLN i zobowiązania handlowe wobec podmiotu współkontrolowanego w wysokości 203 tys. PLN. Grupa poniosła koszty w wysokości 6 230 tys. PLN (transakcje z podmiotem dominującym) i 165 tys. PLN (transakcje z podmiotem współkontrolowanym) oraz osiągnęła przychody od podmiotu dominującego w wysokości 273 tys. PLN.

12

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [W PLN JEŚLI NIE ZAZNACZONO INACZEJ]

	2016			2015	
	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie			
Nicklas Lindberg (powołany 18.04.2016)	768 742	658 890	369 714 EUR	–	–
Maciej Drozd (powołany 16.07.2015)	1 097 595	440 780	401 338	734 000	–
Piotr Gromniak	618 000	829 000	135 000	1 399 000	–
Artur Langner	546 000	766 000	120 000	1 238 000	–
Rafał Mazurczak (powołany 15.09.2016)	60 000	–	365 500	–	–
Marcin Materny (powołany 15.09.2016)	60 000	–	115 500	–	–
Waldemar Lesiak (zrezygnował 30.05.2016)	314 491	382 000	969 244	1 238 000	–

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2015 r. pobrały dodatkowo premie w łącznej kwocie 5 561 000 zł.

SYSTEM PREMIOWY

Kontrakt managerski Nicklasa Lindberga z18 kwietnia 2016 r. przewiduje wynagrodzenie premiowe składające się z dwóch części:
- podstawowej, wypłaconej za rok 2016 i objętej kwotą wynagrodzenia podaną powyżej,
- dodatkowej.

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

Umowa jest podpisana na 5 lat i wynagrodzenie podlega wypłacie na koniec Umowy. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem stron Nicklas Lindberg jest uprawniony do otrzymania kwoty częściowej premii w wysokości 1/5 całej należnej mu kwoty za każdy przepracowany rok. Wycena programu motywacyjnego Nicklasa Lindberga dla potrzeb ujęcia księgowego na 31 grudnia 2016 r. wynosi 3 888 193 zł.

Wysokość premii pozostałych członków zarządu jest uzależniona od realizacji celów, stawianych corocznie poszczególnym członkom zarządu przez Radę Nadzorczą.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [W PLN JEŚLI NIE ZAZNACZONO INACZEJ]

	2016		2015	
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Karim Khairallah (powołany 10.06.2015 r.)		0		0
Maciej Dyjas (powołany 10.06.2015)	60 000	25 000 EUR	19 000	0
Stefan Kawalec (powołany 10.06.2015)	180 000	0	31 000	0
Przemysław Krych (powołany 10.06.2015)	60 000	0	19 000	0
Laurent Luccioni (powołany 10.06.2015)	0	0	0	0
Nebil Senman (powołany 10.06.2015)	60 000	25 000 EUR	19 000	0
Sebastian Zilles (powołany 27.10.2015.)	–	0	0	0
George Graham (pełnił funkcję od 10.06 2015 do 27.10.2015)	–	0	0	0
Wojciech Ciesielski (odwołany 10.06.2015)	–	–	0	0
Andrzej Majcher (odwołany 10.06.2015)	–	–	32 000	0
Mariusz Waniołka (odwołany 10.06.2015)	–	–	32 000	0
Robert Oskard (odwołany 10.06.2015)	–	–	19 000	0
Karol Żbikowski (odwołany 10.06.2015)	–	–	19 000	0

13

Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, wybrała 13 lipca 2016 r. podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych: Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisaną na listę biegłych rewidentów pod nr 130. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do zawarcia umowy z EY Audyt Polska w przedmiocie badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Spółki w latach 2016 – 2017.

WYNAGRODZENIE NETTO NALEŻNE LUB WYPŁACONE ERNST & YOUNG AUDYT POLSKA SP. Z O.O. SP. K.

Tytuł	Kwota (PLN)
Przegląd i badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2015	581 000
Przegląd i badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2016	415 000
Inne usługi – list poświadczający	234 500

II

Noty objaśniające

01

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
1. Należności warunkowe		
1.1 Od pozostałych jednostek, z tytułu:	-	5 000
b) roszczeń z tytułu przejętych gruntów	-	5 000
Należności warunkowe, razem	**-**	**5 000**
2. Zobowiązania warunkowe		
2.1 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:		
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	840 476	372 359
b) spraw sądowych	150	150
Zobowiązania warunkowe, razem	**840 626**	**372 509**

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z kontraktów budowlanych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 123.246 tys. PLN (27.812 tys. PLN na 31 grudnia 2015 roku) oraz w ramach zapasów w wysokości 180.892 tys. PLN (140.672 tys. PLN na 31 grudnia 2015 roku). Przewiduje się, że zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych, w ramach zewnętrznego finansowania bieżącego.

GWARANCJE
WG STANU NA 31 GRUDNIA 2016 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	22 120	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	39 816	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A. / BZ WBK S.A.	Skarb Państwa	40 163	do 22.05.2017	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp. K.
Echo Investment S.A.	mBank S.A.	15 674	do dnia potwierdzenia spełnienia odpowiednich wskaźników finansowych, nie później niż do 31.03.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 16.06.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	13 030	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris I oraz II w Łodzi. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A./ PZU S.A.	FTF Columbus S.A.	24 600	do 26.02.2017	Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A.
Echo Investment S.A.	mBank S.A.	5 489	do daty zakończenia projektu, nie później niż do 31.03.2018	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A	Nokia Solutions and Networks Sp. z o.o.	8 788	do 30.06.2018	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 29.08.2016 r. Wystawiona w EUR
Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Q22 w Warszawie.
Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. – Sp. K./ Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	58 887	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja bankowa wystawiona przez BZ WBK S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.		152 808	do 15.12.2018	Zabezpieczenie wywiązania się spółki Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. K. z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Q22 w Warszawie zawartej 16.12.2016 r. Wystawiona w EUR
Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. – Sp. K. / Echo Investment S.A.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp. K.	29 121	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. – Sp. K. / Echo Investment S.A.	Emfold Investments Sp. z o.o. Sp. K.	44 349	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	Flaxton Investments Sp. z o.o. Sp. K.	18 596	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.

NOTA 2

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN]

za okres od 01.01.2016 – 31.12.2016	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartośc niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	6 161	2	6 163
b) zmiana (z tytułu)			
– zakupu	337	14	351
– sprzedaż	-26	0	-26
c) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	6 472	16	6 488
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	6 001	2	6 003
e) umorzenie za okres (z tytułu)			
– amortyzacja	215	1	216
– sprzedaż	-26	0	-26
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	6 190	3	6 193
g) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	282	13	295

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN]

Za okres 01.01.2015 – 31.12.2015	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartośc niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	6 067	2	6 069
b) zmiana (z tytułu)			
– zakupu	95	0	95
– sprzedaż	0	0	0
c) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	6 162	2	6 164
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	5 594	2	5 596
e) umorzenie za okres (z tytułu)			0
– amortyzacja	408	0	408
– sprzedaż	0	0	0
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	6 002	2	6 004
g) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	160	0	160

NOTA 3

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

Za okres 01.01.2016 – 31.12.2016	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budowie	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 669	7 374	9 951	11 607	5 881	38 482
b) zwiększenia z tytułu:						
– nabycia	-	45	742	11	615	1 413
– przeniesienia z zapasów	64	231	-	-	-	295
c) zmniejszenia z tytułu:						
– sprzedaży	(3 468)	(4 057)	(2 939)	(5 911)	(718)	(17 093)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	265	3 593	7 754	5 707	5 778	23 097
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	6	1 946	7 522	7 322	4 041	20 837
f) umorzenie za okres (z tytułu)						
– amortyzacja	1	103	604	1 195	683	2 586
– korekta z tytułu sprzedaży	(3)	(1 414)	(2 354)	(4 688)	(539)	(8 998)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	4	635	5 772	3 829	4 185	14 425
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	261	2 958	1 982	1 878	1 593	8 672

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

Za okres 01.01.2015 – 31.12.2015	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budowie	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	5 858	40 156	9 799	14 107	6 860	76 780
b) zwiększenia z tytułu:						
– zakupu	184	728	967	2 059	615	4 553
c) zmniejszenia z tytułu:						
– sprzedaży	-	(10)	(453)	(4 559)	(988)	(6 010)
– przeniesienie do innej działalności	(2 373)	(33 166)	(340)	-	(408)	(36 287)
– likwidacji	-	(334)	(22)	-	(198)	(554)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 669	7 374	9 951	11 607	5 881	38 482
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	5	8 228	7 321	10 065	4 862	30 481
f) umorzenie za okres (z tytułu)						
– amortyzacja	28	1 082	751	1 578	659	4 098
– likwidacja	-	(96)	(22)	-	(113)	(231)
– przeniesienia do działalności inwestycyjnej	(27)	(7 263)	(235)	-	(396)	(7 921)
– korekta z tytułu sprzedaży	-	(5)	(293)	(4 321)	(971)	(5 590)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	6	1 946	7 522	7 322	4 041	20 837
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	3 663	5 428	2 429	4 285	1 840	17 645

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [W TYS. PLN]

	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu		**63 342**	**4 065 211**
a) zwiększenia (z tytułu)			
– zakupu		–	–
– przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	5	1 226 575	278 951
– przeniesienia z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6	47 027	–
– poniesienia nakładów na realizację inwestycji		10 537	96 621
– przeniesienia z środków trwałych		–	29 284
– przeniesienia z zapasów		–	47 160
– zmiany wyceny nieruchomości		129 839	646 503
– wartość wakacji czynszowych		–	7 674
		1 413 978	**1 106 193**
b) zmniejszenia (z tytułu)			
– sprzedaży		–	16 591
– zmiany wyceny nieruchomości		9 026	–
– przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	5	–	6 396
– przeniesienie do zapasów		–	98
– różnic kursowych		575	–
– przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6	1 219 682	5 084 977
		1 229 283	**5 108 062**
Stan nieruchomości na koniec okresu		**248 037**	**63 342**

Grupa wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Na 31 grudnia 2015 r. Grupa w pozycji nieruchomości inwestycyjne sklasyfikowała 6 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski.

Zwiększenia w stanie nieruchomości są wynikiem przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie obiektów biurowych oddanych w 2016 r. do użytkowania. Na kwotę zwiększenia 1 226 575 tys. PLN składają się projekty: Tryton Business House, Etap I – O3 Business Park, Q22 i Nobilis Business House.

W pozycji zwiększeń wynikających z przeniesienia z aktywów przeznaczonych do sprzedaży Grupa prezentuje zmianę związaną z zawieszeniem procesu sprzedażowego nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej w Budapeszcie.

Ze względu na zamiar sprzedaży Grupa dokonała przeniesienia posiadanych nieruchomości inwestycyjnych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Zmniejszenia w stanie nieruchomości inwestycyjnych w roku 2016 o wartości 1 219 682 tys. PLN dotyczą obiektów Tryton Business House, Etap I – O3 Business Park, Q22 i nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Lublinie.

Na 31 grudnia 2016 r. Grupa w pozycji nieruchomości inwestycyjne ujawniła 7 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie Polski i Węgrzech o łącznej wartości 248 037 tys. PLN (w tym Babka Tower w Warszawie i Nobilis Business House w Katowicach).

NOTA 5

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE [TYS. PLN]

	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu		**1 398 628**	**1 207 214**
a) zwiększenia (z tytułu)			
– zakupu		36 000	–
– poniesienia nakładów na realizację inwestycji		505 138	473 320
– zmiany wyceny nieruchomości		285 443	167 476
– przeniesienia z zapasów		3 440	714
– różnic kursowych		275	–
– przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	4	-	6 396
		830 296	**647 906**
b) zmniejszenia (z tytułu)			
– przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	4	1 226 575	278 951
– sprzedaży		209 815	–
– zmiany wyceny nieruchomości		44 231	66 258
– różnic kursowych		446	3 295
– przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6	211 166	107 988
		1 692 232	**456 492**
Stan nieruchomości w budowie na koniec okresu		**536 692**	**1 398 628**

Poniesione nakłady na realizację inwestycji dotyczyły kontynuacji realizacji rozpoczętych w roku 2015 oraz nowych przedsięwzięć inwestycyjnych, w tym w szczególności budowy O3 Business Park (Etap II) i O3 Business Park (Etap III) w Krakowie, Nobilis Business House we Wrocławiu, Sagittarius we Wrocławiu, West Link we Wrocławiu, Symetris (Etap II) w Łodzi, Galerii Libero w Katowicach.

W rezultacie otrzymania pozwoleń na użytkowanie projektów biurowych grupa dokonała zmniejszenia stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie o wartość 1 226 575 tys. PLN na którą składają się projekty: Tryton Business House, Etap I - O3 Business Park, Q22 i Nobilis Business House i sklasyfikowała jako nieruchomości inwestycyjne (Nota 4).

W 2016 r. ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy jednostka zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych w budowie przenosząc do aktywów przeznaczonych do sprzedaży obiekty o łącznej wartości 211 166 tys. PLN, w tym: oddany do użytkowania obiekt A4 Business Park (etap III), projekt realizowany w Kijowie, pozostałe związane z rozbudową Centrum Handlowego Galaxy i Outlet Park w Szczecinie i oraz A4 Business Park w Katowicach.

Zmniejszenia stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie z tytułu sprzedaży dotyczą zawartych ostatecznych umów sprzedaży obiektu biurowego Symetris (Etap I) oraz obiektu hotelu Cracovia.

Na 31 grudnia 2016 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne pozostające w procesie budowy o łącznej wartości 536 692 tys. PLN. Nakłady stanowiące bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego poniesione na obiekty biurowe (w tym: Browary Warszawskie, Etap II i II -O3 Business Park w Krakowie, Symetris etap II w Łodzi, West Link i Sagittarius we Wrocławiu) i centrum handlowego Galeria Libero w Katowicach.

W 2016 r. aktywowana kwota kosztów finansowania, przypadająca na nieruchomości inwestycyjne w budowie wyniosła: 9 585 tys. PLN (w 2015 r. – 16 913 tys. PLN)

NOTA 6

ZMIANA STANU AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY

	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu		**5 192 965**	**-**
a) zwiększenia (z tytułu)			
– przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	5	211 166	107 988
– przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	4	1 219 682	5 084 977
– przeniesienia z zapasów		-	5 160
– zmiany wyceny nieruchomości		223 309	-
– zmiany różnic kursowych		2 509	-
		1 656 666	**5 198 125**
a) zmniejszenia (z tytułu)			
– przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	4	47 027	`
– zmiany wyceny nieruchomości		12 022	-
– sprzedaży		6 592 416	5 160
		6 651 465	**5 160**
Stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży na koniec okresu		**198 166**	**5 192 965**

Na 31 grudnia 2015 r. w skład aktywów przeznaczonych do sprzedaży wchodziło 16 nieruchomości inwestycyjnych, które objęte były umową sprzedaży i subskrypcji udziałów z Redefine Properties Limited zawartą w 2016 r. oraz 5 nieruchomości gruntowych. Pozostałe nieruchomości gruntowe prezentowane w pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży zlokalizowane w Lublinie, Słupsku, Koszalinie, Brasov i Budapeszcie, których łączna wartość wynosiła 143 mln PLN, przeniesiono ze względu na prowadzone działania poszukiwania nabywców i planowany termin ich sprzedaży w terminie do 12 miesięcy.

Na 31 grudnia 2015 r. wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w walucie EUR i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy. Wycena została sporządzana w EUR z uwagi na fakt, że większość umów najmu zawierała stawki czynszu denominowane w EUR.

W marcu 2016 r. Grupa dokonała sprzedaży nieruchomości gruntowej w Lublinie, o wartości 35 mln PLN.

W wyniku spełnienia wszystkich warunków zawieszających i zawarciem umowy sprzedaży części udziałów i subskrypcji nowych udziałów EPP NV z Redefine Propeties Limited, 1 czerwca 2016 r., w pozycji sprzedaż zaprezentowano wartość 16 nieruchomości inwestycyjnych objętych umową w kwocie 5 227 730 tys. PLN.

W 2016 r. skład aktywów przeznaczonych do sprzedaży zmniejszył się w wyniku zawarcia ostatecznych umów na mocy, których Grupa dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych: Tryton w Gdańsku; Q 22 w Warszawie i O3 Business Park (etap I) w Krakowie - o łącznej wartości: 1 328 534 tys. PLN.

W wyniku zawieszenia procesu sprzedażowego Grupa dokonała przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych projektu zlokalizowanego w Budapeszcie.

Ze względu na prowadzone działania związane z planowaną w terminie do 12 miesięcy sprzedażą projektu realizowanego w Kijowie dokonano przekwalifikowania z nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Na 31 grudnia 2016 r. Grupa jako aktywa dostępne do sprzedaży ujawniła nieruchomości gruntowe w Koszalinie, Słupsku, Rumunii i Kijowie o łącznej wartości i nieruchomość inwestycyjną A4 Business Park (etap III).

NOTA 7

KWOTY UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY

	31.12.2016	31.12.2015
a) przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	204 731	421 151
b) bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(87 722)	(153 569)
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	(164)	(687)

NOTA 8

AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2016	31.12.2015
– pozostałe należności długoterminowe	57 927	–
– kaucje długoterminowe	2 262	13 972
– udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	18 484	62
– udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odestkami	24 011	22 774
– inne papiery wartościowe	553	638
Stan na koniec okresu, w tym:	**103 237**	**37 446**
– długoterminowe	78 693	14 065
– krótkoterminowe	24 544	23 381

W pozycji „pozostałe należności długoterminowe" zaprezentowano należności z tytułu sprzedaży części udziałów w jednostce stowarzyszonej Echo Polska Properties N.V. wraz z częścią odsetkową kwocie: 13,1 mln EUR , co na dzień bilansowy stanowi równowartość 57,9 mln PLN.

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym i osobom fizycznym w walucie PLN, z oprocentowaniem na poziomie WIBOR + marża oraz EUR o stałym oprocentowaniu. Pożyczki w łącznej kwoce: 3,7 mln EUR (na 31 grudnia 2016 r. równowartość 16,4 mln PLN) zostały udzielone podmiotowi z Grupy EPP. Pożyczka w kwocie 3,5 mln PLN udzielona została podmiotowi powiązanemu. Pozostałe pożyczki na rzecz osób prawnych i osób fizycznych bilansowo zamykają się kwotą 22,5 mln PLN

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Szacowana wartość godziwa udzielonych pożyczek ustalona metodą dochodową (wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych) i równa się bilansowej wartości udzielonych pożyczek. Wartość godziwa zaklasyfikowana jest to poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

NOTA 9

ZMIANA STANU AKTYWÓW (+) I REZERW (-) Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

	31.12.2016	31.12.2015
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
– wycena instrumentów finansowych	23 312	(380)
– wycena nieruchomości inwestycyjnych	(208 469)	(18 404)
– udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	-	-
– strata podatkowa	6 085	9 103
– zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	2 295	(2 206)
– zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	-	-
– pozostałe	9 733	(1 306)
	(167 044)	**(13 193)**
2. Zmiana w okresie		
– wycena instrumentów finansowych	(23 381)	23 692
– wycena nieruchomości inwestycyjnych	205 255	(190 065)
– udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	2 855	-
– strata podatkowa	7 647	(3 018)
– zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(1 666)	4 501
– zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	(4 043)	-
– pozostałe	31 968	11 039
	218 635	**(153 851)**
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
– wycena instrumentów finansowych	(69)	23 312
– wycena nieruchomości inwestycyjnych	(3 214)	(208 469)
– udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	2 855	-
– strata podatkowa	13 732	6 085
– zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena ,różnice kursowe itp.)	629	2 295
– zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena ,różnice kursowe itp.)	(4 042)	-
– pozostałe	41 699	9 733
	51 590	**(167 044)**
– z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**93 131**	**78 682**
– zmiana w ciągu roku	**14 449**	**14 822**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**41 541**	**245 726**
– zmiana w ciągu roku	**(204 186)**	**168 673**

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

Pozycja „pozostałe" na dzień 31 grudnia 2016 r., ujmuje między innymi aktywo z tytułu podatku odroczonego od zobowiązań dotyczących projektów inwestycyjnych oraz wyłączonych marż, które w przyszłości stanowić będą koszt, na łączną kwotę: 64 667 tys. PLN, jak również rezerwę z tytułu podatku odroczonego dotyczącą opłaty za wieczyste użytkowanie i przyszłego przychodu w związku ze zmianą ceny za sprzedaż projektu Q22, w łącznej kwocie: 17 879 tys. PLN

Pozycja „pozostałe" na 31 grudnia 2016 r. ujmuje między innymi aktywo z tytułu podatku odroczonego od zobowiązań dotyczących projektów inwestycyjnych oraz wyłączonych marż, które w przyszłości stanowić będą koszt – na łączną kwotę: 51 805 tys. PLN, jak również rezerwę z tytułu podatku odroczonego w związku ze zmianą ceny i przyszłymi należnościami z tytułu wykończenia powierzchni najmu za sprzedaż projektu Q22 – w wysokości -11 804 tys. PLN.

NOTA 10

ZAPASY

	31.12.2016	31.12.2015
– materiały	3	228
– półprodukty i produkty w toku	536 252	521 657
– produkty gotowe	93 481	48 913
– towary	26 665	24 662
Zapasy, razem	**656 401**	**595 460**

Na 31 grudnia 2016 r. nieruchomości ujęte na zapasach o wartości 65 991 tys. PLN były obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 325 350 tys. PLN; na 31 grudnia 2015 r. nieruchomości ujęte na zapasach o wartości 64 143 tys. PLN były obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 325 350 tys. PLN.

W 2016 r. aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 3 751 tys. PLN; w 2015 r. – 4 669 tys. PLN.

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

Pozycja „Półprodukty i produkty w toku" zawiera głównie nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji.

Pozycja „Towary" zawiera grunty pod zabudowę mieszkaniową, przeznaczone na sprzedaż.

Zapasy wyceniane są nie wyżej, niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako zmiejszenie kosztu znajdują się w rachunku wyników w pozycji „Koszt własny sprzedaży".

NOTA 10A

ZAPASY – WPŁYW NA WYNIK

	01.01.2016–31.12.2016	01.01.2015–31.12.2015
– wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	148 220	130 995
– wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	(1 289)	(31 588)
– wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu	18 550	15 549

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych, ujętych w pozycji „produkty gotowe" oraz „towary", wykazanych w Nocie 10 i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

Zmiana odpisu aktualizującego wartość zapasów na w 2016 r. wynosiła 17 261 tys. PLN (na projektach mieszkaniowych Czarodziejska w Krakowie oraz Las Młociński w Warszawie) i znajduje się w rachunku wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży"; zmiana odpisu aktualizującego wartość zapasów na w 2015 r. wynosiła -16 039 tys. PLN i znajduje się w rachunku wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży". Uzyskiwane obecnie ceny sprzedaży w/w projektów, sugerowały w 2016 r. częściowe odwrócenie odpisów aktualizujących, utworzonych w latach ubiegłych.

Nota 11A

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (AKTYWA)

	31.12.2016	31.12.2015
a) Interest Rate Swap	154	72
b) opcje na kursy walutowe	-	1 020
c) terminowe kursy walutowe "forward"	-	83
Pochodne inwestycje finansowe, razem	**154**	**1 175**
z czego o terminie zapadalności:		
– do 1 roku	154	1 175

NOTA 11B

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (ZOBOWIĄZANIA)

	31.12.2016	31.12.2015
a) Interest Rate Swap	39	1 580
b) opcje na kursy walutowe	-	316
c) terminowe kursy walutowe "forward"	-	1 594
d) opcja gwarantująca odkup projektu Q22	-	127 579
Pochodne zobowiązania finansowe, razem	**39**	**131 069**
z czego o terminie zapadalności:		
– do 1 roku	-	129 489
– od 1 do 3 lat	39	1 580

Instrumenty IRS dotyczą zabezpieczenia zmiennej stopy procentowej na stałą. W 2016 r. IRS stanowiły odrębny instrument zabezpieczający związany z wyemitowanymi przez Grupę obligacjami. Na 31 grudnia 2015 r. obowiązywały dla kredytów o wartości nominalnej 355.000 tys. PLN.

Instrumenty IRS 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). Wartość godziwa instrumentów finansowych zaklasyfikowana jest na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej.

W wyniku sprzedaży 2016 r. obiektu biurowego Q22 w Warszawie zrealizowano opcję gwarantującą odkup projektu.

NOTA 12

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	31.12.2016	31.12.2015
a) należności handlowe, o okresie spłaty:		
– do 12 miesięcy	84 621	18 994
– powyżej 12 miesięcy	-	-
Aktywa finansowe razem:	84 621	18 994
b) pozostałe należności	180 795	4 171
c) rozliczenia międzyokresowe	**5 027**	**18 476**
Aktywa niefinansowe razem:	185 822	22 647
d) należności z tytułu podatku VAT	20 403	44 656
e) należności z tytułu pozostałych podatków	-	8
Należności z tytułu pozostałych podatków razem	**20 403**	**44 664**
Należności krótkoterminowe netto, razem	**290 846**	**86 305**
– odpisy aktualizujące wartość należności	**3 228**	**9 858**
Należności krótkoterminowe brutto, razem	**294 074**	**96 163**

W ramach należności handlowych wykazana została m.in. nieuregulowana na dzień 31 grudnia 2016 r. część należności z tytułu sprzedaży projektów biurowych: Q22 w Warszawie, Symetris etap I w Łodzi, Tryton w Gdańsku i O3 etap I w Krakowie w kwocie: 15,2 mln EUR (równowartość 67,2 mln PLN).

W pozostałych należnościach wykazano m.in. nieuregulowaną na dzień bilansowy część należności z tytułu sprzedaży udziałów w jednostce Echo Polska Properties NV wraz z częścią odsetkową w kwocie: 21,3 mln EUR (równowartość 94,3 mln PLN) o terminie zapadalności poniżej 12 miesięcy, jak również również przyszłe należności z tytułu zwiększenia ceny sprzedaży i wykończenia powierzchni najmu - dotyczące projektu Q22, w łącznej kwocie: 62,1 mln PLN.

Ponadto, pozycja pozostałych należności obejmuje zaliczki na poczet dostaw i przyszłych zakupów nieruchomości gruntowych, w łącznej kwocie: 18,3 mln PLN.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi równa się wartości bilansowej każdej z grup bilansowych należności. Szacowana wartość godziwa należności handlowych i należności z tyt. pożyczek jest wartością przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową i równa się bilansowej wartości tych należności. Wartość godziwa zaklasyfikowana jest na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej.

NOTA 12A

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH

	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	**9 858**	**12 581**
a) zwiększenia (z tytułu)		
– utworzenie odpisu	2 602	2 389
	2 602	**2 389**
b) zmniejszenia (z tytułu)		
– rozwiązanie rezerwy	7 203	4 389
– umorzenie postępowania egzekucyjnego	8	723
– sprzedaż spółek – Grupa EPP	2 021	–
	9 232	**5 112**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	**3 228**	**9 858**

Utrata wartości należności wynika z ich przeterminowania powyżej 6 miesięcy (50% utraty wartości) lub 12 miesięcy (100% utraty wartości). Natomiast w przypadku należności za stałe usługi najmu powierzchni w obiektach komercyjnych Spółka przyjmuje 100% utraty wartości po 3 miesiącach przeterminowania.

Odpisy aktualizujące należności są tworzone po wyczerpaniu zabezpieczeń z kaucji, jeżeli nie ma innych możliwości ściągnięcia należności.

NOTA 12B

NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE (BRUTTO) – Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE

	31.12.2016	31.12.2015
– do 1 miesiąca	3 832	10 226
– powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 176	3 640
– powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	456	1 820
– powyżej 6 miesięcy do 1 roku	103	767
– powyżej 1 roku	2 893	6 846
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	**8 460**	**23 299**
– odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(3 228)	(9 858)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	**5 232**	**13 441**

NOTA 13

ŚRODKI PIENIĘŻNE – AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2016	31.12.2015
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	663 429	910 752
b) inne środki pieniężne	–	–
c) inne aktywa pieniężne	–	–
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	**663 429**	**910 752**
Z tego środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania:		
– na rachunkach escrow	–	2 418
– stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	694	55 849
– stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów remontów (zgodnie z umowami kredytowymi)	–	3 000
– stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	1 508	7 855
– wpływy od klientów mieszkaniowych, zwalniane przez bank wraz z postępem realizacji inwestycji	24 868	20 325
	27 070	**89 447**

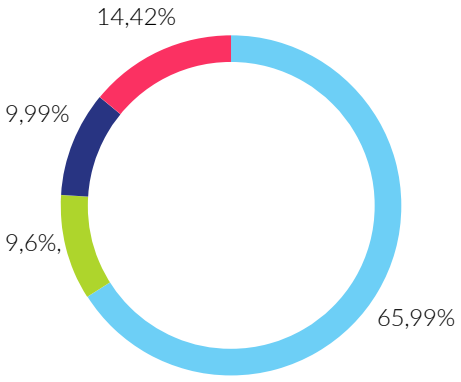
Grupa lokuje nadwyżki pieniężne w renomowanych bankach w Polsce – głównie w PKO BP, Alior Bank, BZ WBK oraz DNB Nord.

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

NOTA 14

KAPITAŁ WŁASNY

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31 GRUDNIA 2016 R.



Liczba akcji:
272 375 784 – – Lisala
39 625 517 – – Nationale-Nederlanden OFE
41 269 000 – – Aviva OFE BZ WBK
59 420 281 – – Pozostali akcjonariusze

Kapitał zakładowy Echo Invesment SA, wg. stanu na 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 r. 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. PLN i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Lisala Sp. z o.o. jest podmiotem kontrolowanym bezpośrednio przez spółkę Echo Partners B.V., a pośrednio – przez fundusze Oaktree Capital Management, Pacific Investment Management Corporation (PIMCO) oraz Griffin Real Estate.

Powyższe dane wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 19 grudnia 2016 r.

Od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. od 28 listopada 2016 r. do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie otrzymała żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

KAPITAŁ ZAPASOWY

	31.12.2016	31.12.2015
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony z osiągniętych zysków	977 940	2 482 966
c) fundusz rezerwowy	49 213	555 763
Kapitał zapasowy, razem	**1 128 096**	**3 139 672**

Wypracowany przez spółkę Echo Investment S. A. w roku 2015 zysk netto wynoszący 2 958 590 tys. PLN został uchwałą ZWZA z dnia 28 czerwca 2016 r. podzielony w następujący sposób:

- kwota 783 710 tys. została przeznaczona na kapitał zapasowy spółki;
- kwota 2 174 879 tys. PLN została przeznaczona do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki jako dywidenda.

Na mocy uchwały dnia 23 grudnia 2015 r., kwota: 590.148 tys PLN została wypłacona w dwóch transzach (10 lutego 2016 r. i 22 kwietnia 2016 r.), jako zaliczka dywidendowa. Pozostała cześć dywidendy tj. 1 584 731 tys. PLN została wypłacona 8 lipca 2016 r.

Zysk wypracowany przez Echo Investment S. A. w 2016 r. proponuje się w części włączyć do podziału pomiędzy akcjonariuszy.

Na mocy uchwały Zarządu z dnia 23 listopada 2016 r., kwota 350 787 tys. PLN została przeznaczona na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2016, akcjonariuszom Spółki posiadającym akcje 22 grudnia 2016 r. Pierwsza transza zaliczki dywidendowej w wysokości 284 757 tys. PLN została wypłacona 29 grudnia 2016 r.; pozostała część tj. 66 030 tys. PLN zostanie wypłacona do końca 2017 r.

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ

	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	1 528 260	3 663 596
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	**3,70**	**8,88**
Rozwodniona liczba akcji	412 691	412 691
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję	3,70	8,88

NOTA 15

ZMIANA STANU REZERW (WG TYTUŁÓW)

	31.12.2016	31.12.2015
a) stan na początek okresu		
– rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	–	–
– rezerwa na przewidywane kary i straty	10 592	2 000
– rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	2 066	–
– rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	1 940	–
– rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi		–
	14 598	**2 000**
b) zwiększenia (z tytułu)		
– rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	23	–
– rezerwa na przewidywane kary i straty	16 959	8 592
– rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	–	2 066
– rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	–	1 940
– rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	117 842	–
	134 824	**12 598**
c) wykorzystanie (z tytułu)		
– poniesionych kosztów ogólnego zarządu	–	–
– poniesionych kar i strat	3 627	–
– poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	–	–
– poniesionych kosztów i strat wynikających z przekazania majątku	966	–
– rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	–	–
	4 593	**–**
d) rozwiązanie (z tytułu)		
– rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	–	–
– rezerwa na przewidywane kary i straty	–	–
– rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	–	–
– rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	974	–
– rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	–	–
	974	**–**
e) stan na koniec okresu		
– rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	23	–
– rezerwa na przewidywane kary i straty	23 924	10 592
– rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	2 066	2 066
– rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	–	1 940
– rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	117 842	–
	143 855	**14 598**

Rezerwa na kary obejmuje wartość kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

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

Rezerwa na zobowiązania inwestycyjne, wynika ze zobowiązania Grupy, przy sprzedaży projektów, do utrzymania określonego poziomu wynajmu, poniżej którego zobligowana jest do zapłaty czynszów za niewynajęte powierzchnie, jak również ze zobowiązania do zapłaty części zysku, wygenerowanego na sprzedaży projektu. Utworzone rezerwy dotyczą sprzedanych projektów biurowych: Q22, Tryton, Symetris Etap I, O3 Etap I, jak również projektu biurowego Nobilis.

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

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej. Rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi w bilansie została podzielona na część długoterminową i krótkoterminową

NOTA 16

KREDYTY I POŻYCZKI

	31.12.2016	31.12.2015
a) kredyty i pożyczki	102 208	3 029 930
b) dłużne papiery wartościowe	879 140	1 009 835
c) odsetki od kredytów i pożyczek	573	-
Kredyty i pożyczki, razem	**981 921**	**4 039 765**
– z czego część długoterminowa	760 981	3 707 943
– z czego część krótkoterminowa	220 940	331 822

W ramach pozycji „kredyty i pożyczki" Grupa prezentuje posiadane długoterminowe kredyty celowe i linie kredytowe w rachunkach bieżących.

Zabezpieczeniem umów kredytowych są hipoteki na nieruchomościach, cesje wierzytelności z zawartych umów i zastawy rejestrowe na udziałach spółek zależnych. Oprocentowanie kredytów denominowanych w EUR oparte jest o stawkę EURIBOR powiększoną o marżę banku. W 2016 r. Grupa stosowała zabezpieczenia stopy procentowej w postaci instrumentów IRS.

Zabezpieczeniem linii kredytowych denominowanych w PLN są weksle własne in blanco, oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku.

Na 31 grudnia 2016 r. 95,8% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami zmiennymi, pozostała część - stałymi. Na 31 grudnia 2015 r. 31,7% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

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

W ramach pozycji „dłużne papiery wartościowe" Grupa prezentuje wyemitowane obligacje – w 2016 r. Grupa wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 100 mln PLN (w 2015 r. – 230 mln PLN) oraz wykupiła obligacje o wartości nominalnej 225 mln PLN (w 2015 r. – 135 mln PLN). Oprocentowanie obligacji oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz obligacji nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Wycena do wartości godziwej została zaklasyfikowana do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE

	31.12.2016	31.12.2015
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	163 927	112 641
- powyżej 12 miesięcy	3	2
	163 930	112 643
b) otrzymane kaucje i depozyty	44 310	30 418
c) pozostałe zobowiązania wobec pracowników	14	80
d) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	10	111
e) rozliczenia międzyokresowe bierne	11 689	6 637
f) pozostałe zobowiązania	23 996	106
	80 019	37 352
g) zobowiązania z tytułu podatku VAT	241 851	2 065
h) zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 374	1 307
	245 225	3 372
Zobowiązania handlowe i pozostałe, razem	**489 174**	**153 367**

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej. Wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentowa. Wycena do wartości godziwej została zaklasyfikowana do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

NOTA 18

Na 31 grudnia 2016 r. w pozycji zobowiązań dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży ujawniono zobowiązania wynikające z zawartych umów związanych z nieruchomością A4 Business Park (etap III) w kwocie 16 341 tys. PLN.

NOTA 19

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

Z tytułu	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych	158 276	333 398
– sprzedaży powierzchni mieszkaniowej	234 129	145 444
– wynajmu powierzchni mieszkaniowej	1 036	1 060
– usługi realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych	65 961	98 010
– pozostałych usług	19 941	3 776
– pozostałej sprzedaży	732	4 367
Przychody netto ze sprzedaży razem	**480 075**	**586 055**

NOTA 20

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Z tytułu	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych	(52 494)	(103 967)
– sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	(158 827)	(138 451)
– realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych	(36 608)	(42 672)
– pozostałych	(7 974)	(15 229)
Koszt własny sprzedaży razem	**(255 903)**	**(300 319)**

NOTA 20A

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– amortyzacja	3 105	4 506
– zużycie materiałów i energii	60 558	111 836
– usługi obce	418 918	253 942
– podatki i opłaty	34 980	34 143
– wynagrodzenia	43 961	41 882
– ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 602	6 539
– pozostałe koszty rodzajowe	23 687	39 702
– wartość sprzedanych towarów i materiałów	17	84
Koszty według rodzaju razem	**591 828**	**492 634**
Zmiana stanu zapasów produktów gotowych i produkcji w toku	(124 233)	(21 342)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	(56 567)	(47 066)
Koszty sprzedaży*	(53 586)	(35 494)
Koszty ogólnego zarządu*	(101 539)	(88 413)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	**255 903**	**300 319**

* Spółka w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu prezentuje koszty świadczeń pracowniczych i amortyzacji.

NOTA 21

ZYSK (STRATA) NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	1 665 019	20 140
Koszty sprzedaży nieruchomości (Nota 4, Nota 5, Nota 6)	(1 581 351)	(16 591)
Aktualizacja wartości nieruchomości (Nota 4, Nota 5, Nota 6)	476 403	747 721
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	**560 071**	**751 270**

Pozycja „zysk netto z nieruchomości inwestycyjnych" uwzględnia koszty związane z wakatami i wakacjami czynszowymi na obiektach biurowych Q22, O3 Business Campus I, Tryton Business House, Symetris etap I, Nobilis i A4 Business Park etap III. Wynik pozycji zawiera również udział EPP w zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ROFO.

NOTA 22

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 696	499
– aktualizacja wartości należności	6 711	4 393
– rozwiązanie rezerw i odpisów	3 641	169
– odsetki z działalności operacyjnej (lokaty itp.)	5 542	5 202
– kary umowne	210	4 979
– odszkodowania	1 749	430
– pozostałe	1 791	1 643
Pozostałe przychody operacyjne, razem	**21 340**	**17 315**

NOTA 23

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(453)	(4)
– aktualizacja wartości należności	(3 026)	(1 060)
– darowizny	(1 831)	(558)
– szkody i straty nadzwyczajne	(291)	(579)
– przekazanie majątku	(1 872)	(2 481)
– utworzone rezerwy	(27 181)	(11 633)
– koszt sprzedanych i umorzonych należności	(4 907)	–
– koszty z tytułu gwarancji czynszowej	(3 870)	–
– pozostałe	(2 330)	(3 040)
Pozostałe koszty operacyjne razem	**(45 761)**	**(19 355)**

Kwota utworzonych rezerw obejmuje m.in. przyszłe koszty związane z transakcją zakupu zabudowanej nieruchomości gruntowej w Kielcach, przy obiekcie Galeria Echo oraz przyszłe potencjalne zobowiązanie do Urzędu Skarbowego w związku z toczącym się postępowaniem przeciw sprzedanej Spółce, a do którego uregulowania zobowiązała się Grupa w momencie jej sprzedaży.

NOTA 24

PRZYCHODY FINANSOWE

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– przychody z tytułu odsetek z działalności inwestycyjnej (pożyczki itp.)	5 489	773
– zysk ze zbycia inwestycjiw	40 110	1 195
– przychody z tytułu aktualizacji innych instrumentów finansowych (IRS)	2 025	2 831
– pozostałe przychody finansowe	97	75
Przychody finansowe razem	**47 721**	**4 874**

Pozycja zysku ze zbycia inwestycji w kwocie 40 110 tys. PLN rozpoznana w przychodach finansowych związana jest głównie ze zbyciem udziałów w jednostkach „Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o." S.k.a. i „Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.". W skład posiadanych aktywów obie jednostki na dzień sprzedaży wchodziły prawa własności gruntów zlokalizowanych na terenie Polski.

NOTA 25

KOSZTY FINANSOWE

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
- koszty z tytułu odsetek	(77 922)	(100 559)
– wycena kredytów zamortyzowanym kosztem	6 723	13 265
– prowizje finansowe	(24 989)	(16 862)
– strata ze zbycia inwestycji	(124 211)	(4 118)
– koszty z tytułu aktualizacji udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(3 228)	(1 162)
– koszty z tytułu aktualizacji innych instrumentów finansowych (IRS)	(1 140)	(3 930)
– koszty z tytułu aktualizacji innych instrumentów finansowych (opcja na odkup projektu Q22)	(183 455)	(127 579)
– pozostałe koszty finansowe	(4 172)	(450)
Koszty finansowe razem	**(412 394)**	**(241 395)**

Łączna kwota kosztu związana z realizacją umowy opcji na odkup projektu Q22 rozpoznana w 2016 r. wyniosła 236 411 tys. PLN. Kwota 183 455 tys. PLN stanowi równowartość kosztu z tytułu aktualizacji rozpoznanego do dnia 30 września 2016 r.

Pozycja straty ze zbycia inwestycji (124 211 tys. PLN) uwzględnia wynik realizacji opcji dla projektu Q22 w kwocie 52 956 tys. PLN. Pozostałą kwotę 71 255 tys. PLN stanowią przede wszystkim wyniki związane z wyjściem EPP i późniejszą sprzedażą części udziałów posiadanych w jednostce Echo Polska Properties N.V. (Nota 32).

W 2016 r. aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 11 238 tys. PLN (przy czym na nieruchomości inwestycyjne w budowie – 9 585 tys. PLN i na zapasy – 1 653 tys. PLN), w 2015 r. – 21 582 tys. PLN (przy czym na nieruchomości inwestycyjne w budowie – 16 913 tys. PLN i na zapasy – 4 669 tys. PLN).

Stopa kapitalizacji kosztów finansowania zewnętrznego na nieruchomości inwestycyjne i zapasy wyniosła odpowiednio w:
– 2016 r. – 3,63%
– 2015 r. – 4,44%

Stopa kapitalizacji stanowi średnią ważoną stopę wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących pożyczek i kredytów zaciągniętych w danym okresie, innych niż pożyczki i kredyty zaciągnięte specjalnie w celu pozyskania określonego dostosowywanego składnika aktywów.

NOTA 26

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU POCHODNYCH INSTRUMENTÓW WALUTOWYCH

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– zysk/strata z tytułu rozliczenia instrumentów forward	(903)	13 418
– przychody/koszty z tytułu aktualizacji instrumentów forward	807	736
– przychody/koszty z tytułu aktualizacji opcji	-	920
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych razem	**(96)**	**15 074**

NOTA 27

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– dodatnie różnice kursowe zrealizowane	–	–
– dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	–	12 593
– ujemne różnice kursowe zrealizowane	(59 698)	(18 479)
– ujemne różnice kursowe niezrealizowane	(38 318)	–
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych razem	**(98 016)**	**(5 886)**

NOTA 28

UDZIAŁ W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

1. Projekt Echo – 138 Sp. z o.o S.K.

W dniu 15 września 2016 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą Echo Polska Properties zawarły warunkową umowę kupna, w ramach której zamierzają nabyć nieruchomość położoną 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 EUR, jednakże zostanie ona podwyższona do kwoty 119,4 mln EUR po spełnieniu warunków określonych w umowie, Echo Investment zapłaciło 35,82 mln EUR, natomiast wkład EPP wyniósł 41,58 mln EUR. Tym samym na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2016 r. grupa Echo Investment posiadała 46,26% udziału w spółce projektowej będącej będącej właścicielem nieruchomości przy ul. Towarowej 22. Pozostałe 53,74% było w posiadaniu EPP.

Po spełnieniu się wszystkich warunków podwyższających cenę udział Echo Investment w transakcji i planowanym przedsięwzięciu wyniesie docelowo 30%, pozostałe 70% przypadnie na Echo Polska Properties.

Echo Investment S.A. i Echo Polska Properties N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu.

Udział Grupy w Projekt Echo – 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyceniany przy użyciu metody praw własności. Projekt Echo - 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K. jest traktowany jako wspólne przedsięwzięcie.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu, prezentowane po dostosowaniu do polityki rachunkowości Grupy Echo Investment:

WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	31.12.2016
Aktywa obrotowe	300 316
Aktywa trwałe – nieruchomość inwestycyjna	343 510
Aktywa razem	**643 826**
Zobowiązania długoterminowe	811
Zobowiązania krótkoterminowe	303 929
Zobowiązania razem	**304 740**
Kapitał własny	339 086
Udział Grupy Echo Investment na dzień 31/12/2016	46,26%
wartość bilansowa inwestycji	156 864

WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W TYS. PLN)

	31.12.2016
Przychody operacyjne	189
Koszty operacyjne	(100)
Koszty ogólnego zarządu	(2 270)
Przychody finansowe	299
Koszty finansowe	(417)
Zysk (strata) brutto	**(2 299)**
Podatek dochodowy	1
Zysk (strata) netto	**(2 298)**
Dochody całkowite razem	(2 298)
Udział Grupy Echo Investment na dzień 31/12/2016	46,26%
Udział w dochodach całkowitych z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(1 063)

2. Echo Polska Properties N.V.

W dniu Grupa na dzień 31 grudnia 2016 r. posiadła 15,34% udziałów w Echo Polska Properties N.V. Działalność jednostki polega na inwestycjach w wysokiej klasy nieruchomości na wynajem w celu zapewnienia inwestorom stałej stopy zwrotu. Udział Grupy w Echo Polska Properties N.V. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyceniany przy użyciu metody praw własności.

WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	31.12.2016
Aktywa obrotowe	378 533
Aktywa trwałe	6 241 143
Aktywa razem	**6 619 676**
Zobowiązania długoterminowe	3 621 240
Zobowiązania krótkoterminowe	296 673
Zobowiązania razem	**3 917 913**
Kapitał własny	2 701 763
Udział Grupy Echo Investment na dzień 31/12/2016	15,34%
wartość bilansowa inwestycji	407 498

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

	31.12.2016
Przychody operacyjne	426 968
Koszty operacyjne	(129 222)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	196 096
Koszty sprzedaży	(2 118)
Koszty ogólnego zarządu	(53 321)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(2 219)
Przychody finansowe	42 332
Koszty finansowe	(108 395)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(2 483)
Zysk (strata) brutto	**367 638**
Podatek dochodowy	(85 932)
Zysk (strata) netto	**281 706**
Dochody całkowite razem	281 706
Udział Grupy Echo Investment na dzień 31/12/2016	15,34%
Udział w dochodach całkowitych w jednostce stowarzyszonej	48 800

NOTA 29

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY [TYS. PLN]

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
1. Zysk brutto	**189 634**	**677 679**
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	36 247	130 705
3. Różnice:		
– Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(43 364)	(40)
– Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	27 937	14 342
– Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(17 691)	(2 515)
– Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	8 446	8 876
– Efekt podatkowy ujemnych różnic przejściowych powstałych w okresie od których nie ujęto podatku odroczonego	-	(1 703)
– Efekt podatkowy dodatnich różnic przejściowych powstałych w okresie od których nie ujęto podatku odroczonego	-	2 299
– Podatek dochodowy z lat poprzednich	(3 419)	2 103
– Wynik okresu spółek osobowych	(3 219)	-
– Wynik FIZ	(24 237)	-
– Rozwiązanie podatku odroczonego w związku z przekształceniem spółek	(178 770)	9 525
Różnice razem	**(234 317)**	**32 887**
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	**(198 070)**	**163 592**

Efektywna stawka podatku dochodowego w 2016 roku wyniosła: -104,4% (odpowiednio w 2015 roku: 24,1%).

Decydujący wpływ za zmianę efektywnej stawki opodatkowania miało rozwiązanie podatku odroczonego, w związku z przekształceniem spółek w spółki osobowe i wynik transakcjach w Forum FIZ 60 z podmiotami z poza Grupy Kapitałowej.

NOTA 30

ZYSK NA JEDNĄ AKCJĘ

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	387 711	514 091
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Zysk (strata) podstawowy i rozwodniony na jedną akcję zwykłą (w PLN)	**0,94**	**1,25**

W 2016 r. Spółka nie stosowała instrumentów rozwadniających.

NOTA 31A

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez kluczowego decydenta operacyjnego. Kluczowym decydentem operacyjnym, który jest odpowiedzialny za alokacje zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych, jest Zarząd Echo Investment S.A.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- centra handlowe (najem i sprzedaż powierzchni handlowych i rozrywkowych),
- biurowce (najem i sprzedaż powierzchni biurowych),
- powierzchnie mieszkalne (najem i sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych).

Grupa w ramach segmentów prezentuje m.in. świadczone usługi deweloperskie, pośrednictwa w wynajmie, finansowe, doradcze i księgowe na rzecz podmiotów wchodzących w skład Gtupy EPP.

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW

	31.12.2016	31.12.2015
Centra handlowe	183 280	4 251 181
– w Polsce	101 522	3 670 652
– w Rumunii	34 754	64 891
– na Węgrzech	47 004	50 737
Biurowce	1 337 705	2 739 942
– w Polsce	1 295 856	1 663 344
– na Ukrainie	41 849	10 221
Powierzchnie mieszkalne	700 669	701 373
Aktywa nieprzypisane	1 142 504	696 455
Razem aktywa	**3 364 158**	**8 388 951**

Wartość aktywów poza granicą Polski stanowi 3,67% wartości aktywów Grupy.

NOTA 31B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW

	31.12.2016	31.12.2015
– centra handlowe	17 496	2 285 408
– biurowce	305 605	1 017 141
– powierzchnie mieszkalne	100 826	71 313
– zobowiązania nieprzypisane	1 412 071	1 351 586
Razem zobowiązania	**1 835 998**	**4 725 448**

Aktywa i zobowiązania nieprzypisane obejmują pozycje, które nie można jednoznacznie przypisać do poszczególnych segmentów (jak rozrachunki z tyt. podatków czy inwestycje finansowe).

Wycena aktywów i zobowiązań segmentów jest tożsama z wyceną aktywów i zobowiązań Grupy.

Wszystkie pozycje aktywów oraz zobowiązań i rezerw Grupy zostały rozpisane w podziale na segmenty.

NOTA 31C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– centra handlowe	158 276	333 398
– biurowce	65 961	98 010
– powierzchnie mieszkalne	235 165	146 504
– pozostałe	20 673	8 143
Razem przychody operacyjne	**480 075**	**586 055**

W 2016 r. i w 2015 r. nie było transakcji między segmentami.

W 2016 r. przychody operacyjne od 10 największych kontrahentów stanowiły 11,2% całości przychodów operacyjnych (w 2015 r. – 25,2%).

NOTA 31D

PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– centra handlowe	(52 494)	(103 967)
– biurowce	(36 608)	(42 672)
– powierzchnie mieszkalne	(158 827)	(138 451)
– pozostałe	(7 974)	(15 229)
Razem koszty operacyjne	**(255 903)**	**(300 319)**

NOTA 31E

PRZYPISANIE WYNIKU BRUTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW

	1.01.2016–31.12.2016	1.01.2015–31.12.2015
– centra handlowe	105 782	229 431
– biurowce	29 353	55 338
– powierzchnie mieszkalne	76 338	8 053
– pozostałe	12 699	(7 086)
Razem wynik brutto	**224 172**	**285 736**

Udział przychodów i kosztów z zagranicy stanowi kwotę nieistotną.

NOTA 32

1 czerwca 2016 r. pomiędzy Echo Investment, a Redefine Properties Limited z siedzibą w Rosebank w Republice Południowej Afryki podpisano ostateczną umowę sprzedaży części istniejących udziałów oraz subskrypcji nowych udziałów w EPP. Zgodnie z umową, po zamknięciu transakcji Redefine posiadało 75% plus jeden udział w ogólnej liczbie udziałów w EPP, natomiast Echo Investment posiadało 25% minus jeden udział – po uwzględnieniu podwyższenia kapitału EPP o nowe udziały.

Uzgodniona wartość transakcyjna nieruchomości EPP NV wyniosła 1 188 000 tys. EUR. Pakiet 16 nieruchomości inwestycyjnych, uwzględniony w umowie sprzedaży, został wyceniony do wartości godziwej równej wartości transakcyjnej na koniec 2015 r.

W skutek opisywanej transakcji, pozycja aktywów przeznaczonych do sprzedaży uległa zmniejszeniu o wartość 5 227 730 tys. PLN stanowiącą 16 nieruchomości inwestycyjnych: A4 Business Park w Katowicach (etap I oraz II), Astra Park w Kielcach, Malta Office Park w Poznaniu, Oxygen w Szczecinie, Park Rozwoju w Warszawie (etap I oraz II), West Gate we Wrocławiu, Galeria Amber w Kaliszu, Galaxy w Szczecinie, Galeria Echo w Kielcach, Galeria Olimpia w Bełchatowie, Outlet Park w Szczecinie, Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, Centrum Handlowe Echo w Przemyślu, Galeria Sudecka w Jeleniej Górze, Galeria Veneda w Łomży i Centrum Handlowe Echo w Bełchatowie (transakcja EPP).

Wyniki transakcji sprzedaży części udziałów w EPP uwzględniające subrogacje i spłaty należności z tytułu pożyczek (kwota 1 155 677 tys. PLN), wpływ z tytułu dywidendy uprzywilejowanej (kwota: 43 383 tys. PLN), ujawnienie 25% udziałów w EPP (kwota: 552 410 tys. PLN) oraz zmiany stanu zadłużenia zewnętrznego o kwotę: 3 033 382 tys. PLN, zostały ujęte w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej - pozycja zbycie inwestycji w nieruchomości. Zmiana stanu zadłużenia zewnętrznego została odniesiona do wskazanej pozycji jako składowa wyniku ze sprzedaży udziałów w EPP, będącego właścicielem jednostek posiadających prawa do nieruchomości.

W dniu 30 lipca 2016 r. spółka Echo Prime Assets B.V. wydała na rzecz Echo Investment S.A. własne udziały, które zo-stały pokryte w całości wkładem niepieniężnym w postaci posiadanych udziałów spółki Echo Polska Properties N.V.

Spółka zależna od Echo Investment – Echo Prime Assets B.V., w wykonaniu postanowień umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 sierpnia 2016 r. zawarła umowę nowacji (deed of novation), na podstawie której Leon Kok przeniósł swoje prawa i obowiązki wynikające z Umowy na BFI. W związku ze spełnieniem się warunków zawieszających określonych w Umowie, w dniu 1 grudnia 2016 r. Echo Prime Assets B.V. sprzedała 25.726.456 akcji stanowiących ok. 4,4% kapitału zakładowego Echo Polska Properties N.V. na rzecz The Big Five International Limited. Cena sprzedaży Akcji została określona na kwotę 25.726.456 EUR, ustalono termin płatności do dnia 23 sierpnia 2017 r. (wraz z naliczonymi odsetkami od dnia zawarcia Umowy).

W dniu zawarcia transakcji kupujący dokonał wpłaty w kwocie 5.145.291 EUR (wycenione na dzień bilansowy po kursie średnim NBP na wartość 22 763 tys. PLN). Pozostała należność w wysokości 94 319 tys. PLN na dzień bilansowy została zaprezentowana w pozycji krótkoterminowych należności handlowych i pozostałych.

30 sierpnia 2016 r. Lisala sp. z o.o. wykonując swoje uprawnienie wynikające z umowy sprzedaży zawartej 23 sierpnia 2016 r. pomiędzy spółką – Echo Prime Assets B.V. a Lisala, przeniosła swoje prawa i obowiązki wynikające z Umowy na Echo Partners B.V. W związku ze spełnieniem się warunków zawieszających określonych w Umowie, 6 grudnia 2016 r. Echo Prime Assets B.V. sprzedała 12.863.228 akcji stanowiących ok. 2,2% kapitału zakładowego Echo Polska Properties N.V. na rzecz Echo Partners.

Cena sprzedaży Akcji została określona na kwotę 12.863.228 EUR. Termin płatności został ustalony do 1 kwietnia 2018 r. (wraz z naliczonymi odsetkami od dnia zawarcia umowy blokady sprzedaży akcji do dnia zapłaty). Na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2016 r. należność w wysokości 57 928 tys. PLN została zaprezentowana w pozycji „długoterminowe aktywa finansowe".

W dniu 16 grudnia 2016 r. Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży projektu biurowego Q22 w Warszawie. Ponadto 21 grudnia 2016 r., po spełnieniu przewidzianych umową warunków miało miejsce zamknięcie transakcji (Right of First Offer – ROFO) zawartej pomiędzy Echo Investment a EPP, dotyczących sprzedaży budynków Tryton Busines House w Gdańsku, O3 Business Park (etap I) w Krakowie i Symetris (etap I) w Łodzi.

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych" Grupa zaprezentowała wyniki na transakcjach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, wyniósł odpowiednio:

Budynek	Kwota [tys. PLN]
Tryton Business House w Gdańsku	47 686
Q22 w Warszawie	244 424
O3 Business Park, etap I w Krakowie	68 021
Symetris, etap I w Łodzi	20 070
Razem	**380 201**

W dniu 13 grudnia 2016 r. Echo Investment otrzymało oświadczenie FTF Columbus o zrzeczeniu się praw do nabycia projektu Q22, które wynikało z umowy opcji sprzedaży i podziału zysku. Łączna kwota kosztu związanego z realizacją umowy opcji, rozpoznana w 2016 r. wyniosła 236 411 tys. PLN. Z uwagi na charakter transakcji Grupa rozpoznała je w pozycji kosztów finansowych (nota 25).

Kwota wyniku na transakcji sprzedaży biurowca Q22 zaprezentowana w tabeli powyżej nie uwzględnia kwoty zrealizowanej opcji FTF Columbus. Zafakturowana wartość sprzedaży brutto wyniosła odpowiednio:

Budynek	Kwota [tys. EUR]	Kwota [tys. PLN]
Tryton Business House w Gdańsku	58 537	258 312
Q22 w Warszawie	283 233	1 259 058
O3 Business Park, etap I w Krakowie	55 724	245 900
Symetris, etap I w Łodzi	26 456	116 743
Razem	**423 950**	**1 880 013**

Na dzień bilansowy wartość 3 512 985 tys. PLN ujawniona w pozycji „wpływy ze zbycia inwestycji w nieruchomości" dotyczy otrzymanych środków w wysokości 1 816 033 tys. PLN tytułem zapłaty za sprzedaż obiektów biurowych Q22, O3 Business Park etap I, Tryton Business House oraz Symetris etap I. Pozostała kwota - 1 696 952 tys. PLN - uwzględnia wpływy ze sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz związane z transakcją sprzedaży pakietu 16 nieruchomości komercyjnych: A4 Business Park w Katowicach (etap I oraz II), Astra Park w Kielcach, Malta Office Park w Poznaniu, Oxygen w Szczecinie, Park Rozwoju w Warszawie (etap I oraz II), West Gate we Wrocławiu, Galeria Amber w Kaliszu, Galaxy w Szczecinie, Galeria Echo w Kielcach, Galeria Olimpia w Bełchatowie, Outlet Park w Szczecinie, Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, Centrum Handlowe Echo w Przemyślu, Galeria Sudecka w Jeleniej Górze, Galeria Veneda w Łomży i Centrum Handlowe Echo w Bełchatowie (transakcja EPP).

Pozostałe na dzień bilansowy nieuregulowane należności wynikające ze sprzedaży obiektów biurowych zostały zaprezentowane jako należności handlowe (Nota 10).

Przyszłe zobowiązania i należności związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych:

- Umowy sprzedaży projektów biurowych: Q22, Tryton, Symetris etap I, O3 etap I uwzględniają dodatkowe płatności na podstawie umów o prace aranżacyjne. Przewidywana wartość transakcji wzrośnie do 124,5

mln EUR dla trzech obiektów umowy ROFO i 273 mln EUR dla biurowca Q22.

– W związku z zawartymi umowami dotyczącymi sprzedaży budynków biurowych Q22, O3 Business Campus I, Tryton Business House i Symetris I, w 2016 r. Grupa rozpoznała rezerwy na zobowiązania inwestycyjne. Umowy zobowiązują sprzedającego do utrzymania określonego poziomu wynajmu, poniżej którego zobligowany jest do zapłaty czynszów za niewynajęte powierzchnie. Na dzień bilansowy stan rezerw wyniósł 96.797 tys. PLN.
– EPP jest współinwestorem wszystkich budynków objętych porozumieniem ROFO i finansuje te projekty inwestycyjne w 25%, w związku z tym jest uprawniony do 25% zysku z ich sprzedaży. W związku ze sprzedażą 3 obiektów biurowych Grupa uregulowała zobowiązania w kwocie 23 198 tys. PLN.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Piotr Gromniak
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy

Kielce, dnia 25 kwietnia 2017 r.

III

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2016 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Piotr Gromniak
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Kielce, dnia 25 kwietnia 2017 r.

ECHO
investment