


III kwartał

2023

Raport finansowy
Spółki i Grupy
Echo Investment



 Projekt dla terenu przy Towarowej 22 w Warszawie

ECHO
investment



Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

6

CZĘŚĆ 1

8

Sprawozdanie Zarządu

8

01.	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	9
	Zarząd	10
	Rada Nadzorcza	11
02.	Strategia Rentownego Wzrostu	12
03.	Model biznesowy	14
04.	Wybrane dane finansowe Grupy	15
05.	Segmenty Grupy	16
06.	Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	19
07.	Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	21
08.	Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2023 r.	22
09.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	34
10.	Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	39
11.	Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	45
12.	Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	48
13.	Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	52
14.	Portfel nieruchomości	54
15.	Główne inwestycje w trzech kwartałach 2023 r. — zakupy nieruchomości	67
16.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2023 r.	68
17.	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	71
18.	Polityka dywidendowa i dywidenda	74
19.	Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	75
20.	Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	79
21.	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	81

CZĘŚĆ 2 **82**

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 września 2023 r. **82**

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy **91**

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy	92
02.	Grupa Echo Investment	93
03.	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.	95
04.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	96

CZĘŚĆ 3 **98**

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 września 2023 r. **98**

CZĘŚĆ 4 **106**

Oświadczenie Zarządu **106**

Kontakt 109



List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

z przyjemnością prezentuję Państwu raport finansowy Grupy Echo Investment za trzy kwartały 2023 roku. Echo wypracowało w tym okresie 33,2 mln zł zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, co było głównie rezultatem przekazania 791 gotowych mieszkań oraz wyceny Resi4Rent. W tym okresie wzmocniliśmy wiodącą pozycję Grupy we wszystkich segmentach rynku nieruchomości, w których działamy. Utrzymujemy również wysoki stan gotówki — na koniec września 2023 roku było to 627 mln zł.

Rośniemy na najsilniejszych rynkach

Po przeniesieniu wszystkich aktywności w sektorze mieszkaniowym do Archicomu, kontynuujemy realizację ambitnej strategii rozwoju tej spółki w największych miastach w Polsce.

Po trzecim kwartale 2023 roku łączna liczba mieszkań sprzedanych przez nas w tym roku wzrosła do 1 315. Nasi klienci odebrali w tym czasie klucze do 791 lokali. Obecnie posiadamy 3 171 mieszkań w budowie, a wkrótce rozpoczniemy realizację kolejnych etapów oraz nowych projektów we Wrocławiu i Warszawie.

W ramach Grupy przygotowujemy też nowe inwestycje, w których znajdzie się w sumie blisko 8 000 mieszkań na sprzedaż. To wolumen, który pozwoli marce Archicom konsekwentnie umacniać pozycję wiodącego, polskiego dewelopera.

Resi4Rent pozostaje największą firmą w sektorze PRS. Aktualnie posiada w swojej ofercie łącznie 4 106 lokali na wynajem w 12 lokalizacjach w 6 największych miastach

w kraju. W budowie mamy obecnie 4 300 tego typu mieszkań. Jesteśmy przygotowani do realizacji ponad 11 000 takich lokali łącznie.

Dobrze przemyślane, miastotwórcze projekty

W sektorze biurowym trzeci kwartał 2023 roku upłynął pod znakiem startów nowych projektów. W Warszawie poziom zero osiągnęła budowa Office House — pierwszego obiektu w ramach wielofunkcyjnego kwartału Towarowa 22. We Wrocławiu rozpoczęliśmy realizację pierwszego etapu Swobodna SPOT. Oba te miejsca zdecydowanie wykraczają poza biurowe standardy, oferując również wiele przestrzeni publicznych, zieleni oraz ogólnodostępne usługi. Rynek najemcy pozostaje silny, a my widzimy duży popyt na nasze projekty — te, które ukończyliśmy, są w pełni wynajęte, a kolejne odpowiedzą na lukę podażową w 2025 roku.

Nasz operator powierzchni elastycznych CitySpace oferuje już łącznie 3 411 stanowisk pracy w 13 lokalizacjach. Poziom ich wynajęcia jest wysoki i postrzegamy ten segment rynku jako oferujący dalsze możliwości rozwoju w odpowiedzi na trendy i potrzeby najemców.

Nasze nieruchomości handlowe — Galeria Młociny oraz Libero Katowice mogą pochwalić się blisko 100% wynajęciem. Obroty pierwszego centrum w porównaniu z trzecim kwartałem 2022 r. wzrosły o 12% r/r, a odwiedzalność o 6% r/r. W przypadku drugiego liczby te wynoszą odpowiednio 16% i 9%. Zespół food & beverage podpisał też w trzecim kwartale br. kolejne umowy z ciekawymi konceptami gastronomicznymi i usługowymi, które wzbogacają nasze projekty „destinations”.

Sytuacja finansowa

W trzech kwartałach 2023 r. Echo Investment wprowadziło do obrotu giełdowego i rozpoczęło notowanie serii obligacji dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości 50 mln zł. W tym roku do inwestorów instytucjonalnych skierowane były emisje obligacji o łącznej wartości ponad 600 mln zł zrealizowane przez Echo Investment i Archicom. Środki pozyskane w wyniku powyższych emisji wykorzystujemy na finansowanie rozwoju biznesu oraz spłatę długu zapadającego w latach 2023-2024.

Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej po III kw. 2023 r. wyniósł ponad 33,2 mln zł, a łączna wartość naszych aktywów wzrosła do prawie 6,2 mld zł.

Wskaźnik zadłużenia wynosi obecnie poniżej 30%, co jest zdrowym poziomem i ułatwia dalszy wzrost.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszym raportem finansowym za trzeci kwartał 2023 roku.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment



CZĘŚĆ 1

Sprawozdanie Zarządu

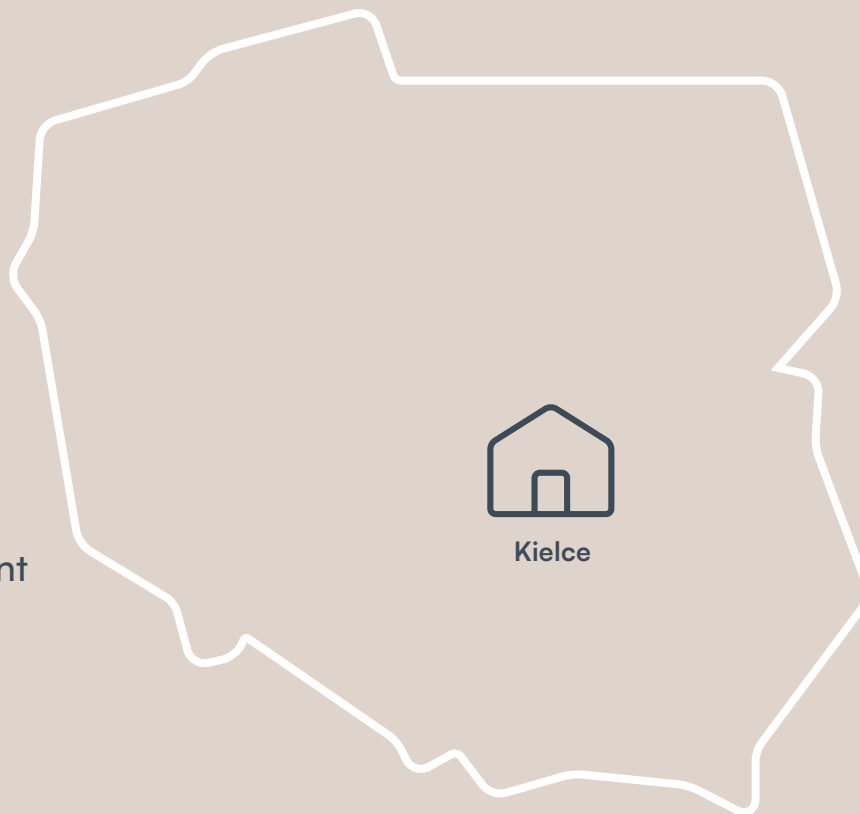


01

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



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

Spółka matka — Echo Investment S.A. z siedzibą w: Kielce, al. Solidarności 36 — została zarejestrowana w Kielcach 30 czerwca 1994 r. i jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIGNieruchomości. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest Polska. Jednostką dominującą wobec Echo Investment spółka akcyjna jest Lisala Sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na

najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

Stan średniomiesięcznego zatrudnienia w Grupie Echo Investment na 30 września 2023 r. wynosił 537 osób, w przeliczeniu na pełne etaty.

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

Zarząd

**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**

Wiceprezes



**Rafał
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu



Rada Nadzorcza

**Noah M.
Steinberg**

Przewodniczący



**Tibor
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret
Dezse**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Przewodnicząca
Komitetu Audytu



**Sławomir
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu



**Maciej
Dyjas**

Członek Rady
Nadzorczej



**Péter
Kocsis**

Członek Rady
Nadzorczej



**Bence
Sass**

Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**

Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



02

Strategia Rentownego Wzrostu

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

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

Pozycja lidera



Grupa Echo Investment jest największą firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Strategia Rentownego Wzrostu zakłada, że spółka będzie

należała do czołówki deweloperów zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

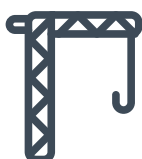
Duże wielofunkcyjne projekty



Wieloletnie doświadczenie Grupy Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje Grupie przewagę konkurencyjną, wynikającą z umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Grupa może kupować większe tereny, których

jednostkowa cena jest niższa a konkurencja kupujących znacznie mniejsza. Łączenie funkcji pozwala na szybsze zakończenie projektu oraz kompleksowe projektowanie przestrzeni miejskiej.

Działalność deweloperska



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

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

Polska



To najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment, jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Skupiamy się na realizowaniu

projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

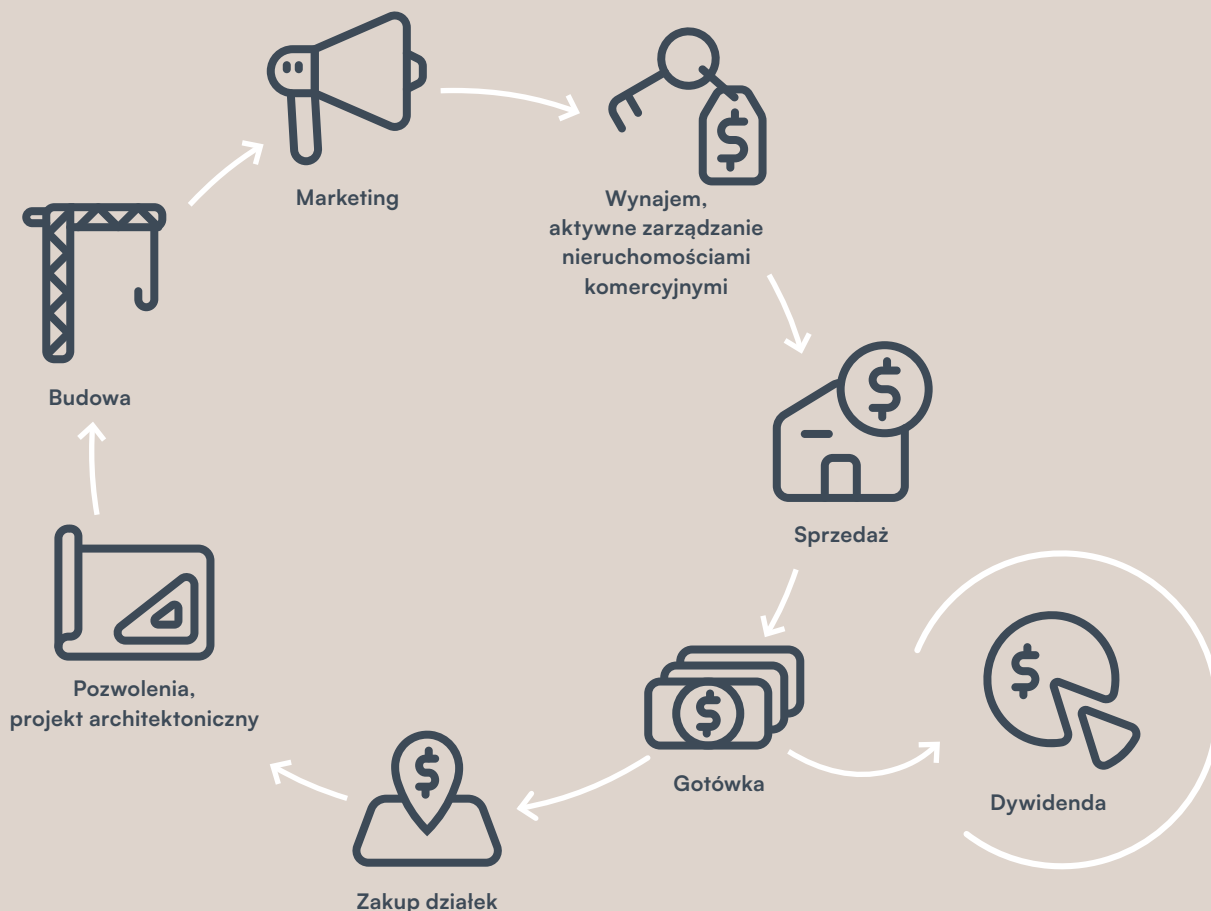


Grupa Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergije dla obu stron. Działalność deweloperska Grupy Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację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

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

03

Model biznesowy



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

Podstawowa działalność Grupy Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych — biurowców i centrów handlowych,
3. świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace,
4. świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, konsulting i inne),
5. współkontrolowanie projektów join venture: budynki z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, Galeria Młociny w Warszawie oraz kompleks biurowo-mieszaniowy „destination” Towarowa 22 w Warszawie.

04

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	stan na 30.09.2023	stan na 30.09.2022	stan na 30.09.2023	stan na 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	650 544	1 023 650	142 124	218 355
Zysk operacyjny	99 932	269 454	21 832	57 477
Zysk (strata) brutto	85 297	203 035	18 635	43 310
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	33 187	124 809	7 250	26 623
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(318 990)	(141 232)	(69 690)	(30 126)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	119 172	328 476	26 035	70 067
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(115 119)	(82 559)	(25 150)	(17 611)
Przepływy pieniężne netto, razem	(314 937)	104 685	(68 804)	22 330
Aktywa razem	6 198 419	6 429 129	1 337 134	1 320 204
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 748 187	1 732 372	377 122	355 738
Zobowiązania długoterminowe	2 030 636	2 178 394	438 052	447 327
Zobowiązania krótkoterminowe	2 196 148	2 355 044	473 757	483 602
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,08	0,30	0,02	0,06
Wartość księgowa na jedną akcję	4,24	4,20	0,91	0,86

Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,6356 zł/euro na 30 września 2023 r.,
- 4,8698 zł/euro na 30 września 2022 r.,
- 4,6899 zł/euro na 31 grudnia 2022 r.

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

- 4,5773 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2023 r. — 30 września 2023 r.,
- 4,6880 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2022 r.- 30 września 2022 r.,
- 4,6883 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2022 r. — 31 grudnia 2022 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa

	stan na 30 września 2023 r. [tys. PLN]			
	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	73 178	70 759	-	2 419
Rzeczowe aktywa trwałe	60 480	32 444	-	28 036
Nieruchomości inwestycyjne	1 222 097	-	-	1 222 097
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	568 595	-	-	568 595
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	562 597	-	245 405	317 192
Długoterminowe aktywa finansowe	337 957	-	228 795	109 162
Pozostałe aktywa	1 276	1 276	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99 035	55 351	-	43 684
Grunty przeznaczone pod zabudowę	21 739	18 032	-	3 707
	2 946 954	177 862	474 200	2 294 892
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 784 316	1 692 176	1 054	91 086
Należności z tytułu podatku dochodowego	26 934	12 663	-	14 271
Należności z tytułu pozostałych podatków	69 987	40 546	253	29 188
Należności handlowe i pozostałe	443 502	351 778	14 002	77 722
Krótkoterminowe aktywa finansowe	13 176	-	-	13 176
Pochodne instrumenty finansowe	12 777	4 522	830	7 425
Inne aktywa finansowe *	114 328	94 874	-	19 454
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	627 060	349 165	3 803	274 092
	3 092 080	2 545 724	19 942	526 414
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	159 385	-	-	159 385
	3 251 465	2 545 724	19 942	685 799
Aktywa razem	6 198 419	2 723 586	494 142	2 980 691

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa

	stan na 30 września 2023 r. [tys. PLN]			
	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny	1 971 635	706 765	261 801	1 003 069
	1 971 635	706 765	261 801	1 003 069
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 646 624	366 816	179 673	1 100 135
Rezerwy długoterminowe	4 790	4 746	-	44
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	136 850	52 036	-	84 814
Zobowiązania z tytułu leasingu	156 494	34 088	-	122 406
Zobowiązania pozostałe	85 878	24 234	-	61 644
	2 030 636	481 920	179 673	1 369 043
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	767 978	356 372	38 394	373 212
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	20 319	-	-	20 319
Pochodne instrumenty finansowe	304	-	-	304
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6 756	4 706	-	2 050
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	11 517	6 994	-	4 523
Zobowiązania handlowe	159 963	117 555	287	42 121
Zobowiązania z tytułu leasingu	70 947	15 928	-	55 019
Rezerwy krótkoterminowe	51 210	31 983	-	19 227
Zobowiązania pozostałe	237 412	134 142	13 987	89 283
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	868 802	867 221	-	1 581
	2 195 208	1 534 901	52 668	607 639
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	940	-	-	940
	2 196 148	1 534 901	52 668	608 579
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 198 419	2 723 586	494 142	2 980 691

Skonsolidowany rachunek zysków i strat — struktura segmentowa

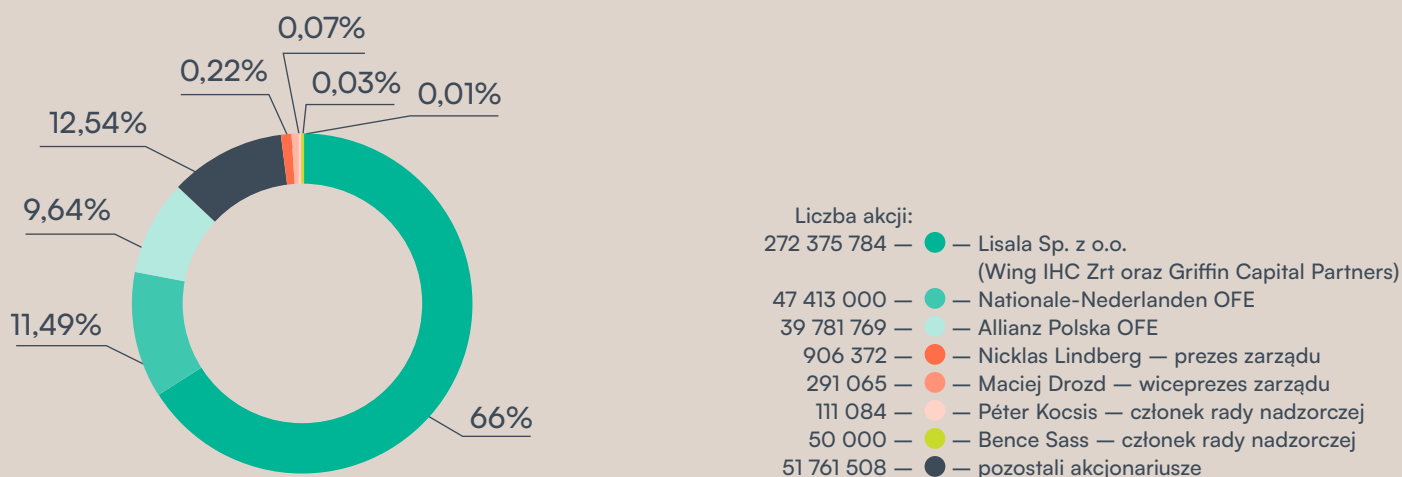
za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r. [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	650 544	465 513	23 736	161 295
Koszt własny sprzedaży	(426 780)	(299 917)	(10 129)	(116 734)
Zysk brutto ze sprzedaży	223 764	165 596	13 607	44 561
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	29 193	-	-	29 193
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(44 653)	(32 782)	(345)	(11 526)
Koszty sprzedaży	(32 677)	(27 680)	(518)	(4 479)
Koszty ogólnego zarządu	(73 458)	(25 530)	(12 125)	(35 803)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	14 423	7 947	11	6 465
Pozostałe koszty operacyjne	(16 660)	(9 748)	(2)	(6 910)
Zysk operacyjny	99 932	77 803	628	21 501
Przychody finansowe	24 436	7 937	7 108	9 391
Koszty finansowe	(141 327)	(42 335)	(6 540)	(92 452)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	403	-	-	403
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	9 150	1 403	359	7 388
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	92 703	-	83 438	9 265
Zysk brutto	85 297	44 808	84 993	(44 504)
Podatek dochodowy	(40 097)	(21 064)	(39 954)	20 921
Zysk netto, w tym:	45 200	23 744	45 039	(23 583)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	33 187	11 713	45 039	(23 565)
Strata udziałowców niekontrolujących	12 013	12 031	-	(18)

06

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

Akcjonariusze Echo Investment S.A. na dzień przekazania raportu [28 listopada 2023 r.]



Źródło: <https://www.echo.com.pl/s,48,akcjonariat-i-dywidenda.html>

Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Wszystkie wyemitowane akcje Spółki są tożsame w prawach i obowiązkach tzn. są akcjami tego samego rodzaju i inkorporują takie same prawa i obowiązki.

Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 tys. zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł. Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień

kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

Dane o strukturze akcjonariatu na dzień przekazania raportu wynikają z powiadomień od akcjonariuszy i informacji o liczbie akcji w portfelach OFE zgłoszonych do udziału na NWZA Spółki 25 lipca 2023 r.

Istotne zmiany w strukturze akcjonariatu w trzech kwartałach 2023 r. oraz na dzień przekazania raportu

W 2023 r. Spółka otrzymała:

- od spółki Wing International Zrt. zawiadomienie dotyczące pośredniego nabycia 272 375 784 akcji spółki Echo Investment S.A. od Wing IHC Zrt. Jak wyjaśniono w zawiadomieniu, transakcja dotyczy podmiotów z tej samej grupy kapitałowej,
- od PTE Allianz Polska S.A., zarządzającym Allianz Polska OFE, komunikat, że likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE zapisanych było 39 781 769 akcji, stanowiących 9,64 proc. udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 39

781 769 głosów z akcji stanowiących 9,64 proc udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

W okresie od daty publikacji ostatniego finansowego raportu okresowego, tj. od 21 września 2023 r. Spółka nie otrzymała żadnych Zawiadomień odnośnie stanów posiadania akcji i głosów od znaczących Akcjonariuszy.

WING



O akcjonariuszu większościowym

WING jest wiodącą grupą dewelopersko-inwestycyjną w Europie Środkowej. Posiada znaczące udziały w rynkach nieruchomości w Niemczech, Polsce i na Węgrzech. Jest większościowym właścicielem największego polskiego dewelopera - Echo Investment, notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a także Bauwert, wiodącego niemieckiego dewelopera mieszkaniowego i komercyjnego. WING jest jedną z największych firm deweloperskich i inwestorskich na Węgrzech, działającą we wszystkich segmentach rynku, w tym w budownic-

twie biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. W Niemczech, Polsce i na Węgrzech ma w swoim portfolio deweloperskim łącznie 5,17 mln mkw. powierzchni.

Grupa jest wiarygodnym, długoterminowym partnerem dla wiodących korporacji działających w regionie Europy Środkowej. Celem firmy jest realizowanie światowej klasy projektów dobrych do życia dla ludzi i przyjaznych dla środowiska.

07

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

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami i obligatariuszami Spółki są

Nicklas Lindberg, prezes zarządu, Maciej Drozd — wiceprezes ds. finansowych oraz Péter Kocsis i Bence Sass, członkowie rady nadzorczej.

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu [28 listopada 2023 r.]

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	906 372	0,22%
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07%
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	111 084	0,03%
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01%

W okresie od daty publikacji ostatniego finansowego raportu okresowego, tj. od 21 września 2023 r. Spółka nie

została poinformowana o transakcjach dokonywanych na instrumentach finansowych Emitenta.

Stan posiadania obligacji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu [28 listopada 2023 r.]

Żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadał obligacji Echo Investment S.A. na dzień przekazania raportu, tj. 28 listopada 2023 r.

Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2023 r.

Organizacja

Porozumienie wstępne dotyczące przeniesienia biznesu mieszkaniowego Echo Investment S.A. do Archicom S.A.

18 kwietnia 2023 r. zostało zawarte wstępne porozumienie dotyczące wniesienia przez Echo Investment do Archicom aportu obejmującego wyodrębniony organizacyjnie segment mieszkaniowy działalności Echo Investment.

Zgodnie z porozumieniem, w zamian za aport, Echo Investment objęło nowe akcje w kapitale zakładowym

Archicom, które spółka ta wyemitowała z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zaofiarowała do objęcia przez Spółkę po dokonaniu przez Strony i ich organy wszelkich czynności, a także po uzyskaniu wszelkich zgód, które były wymagane dla skutecznego przeprowadzenia transakcji.

Publikacja Sprawozdania Zarządu Archicom S.A. z oszacowaną przez niezależnego biegłego wartością aportu przeniesienia biznesu mieszkaniowego Echo Investment S.A. do Archicom S.A.

26 maja 2023 r. Zarząd spółki Archicom S.A. podpisał sprawozdanie dotyczące wniesienia przez Echo Investment do Archicom aportu obejmującego wyodrębniony organizacyjnie segment mieszkaniowy działalności Echo Investment.

W opublikowanym Sprawozdaniu Zarządu, Archicom przedstawił oszacowaną przez niezależnego biegłego wartość aportu na poziomie blisko 830 mln zł. Proponowana cena emisyjna po której Echo Investment objęło

22 825 700 akcji nowej emisji Archicom, została określona na poziomie 36,34 zł za jedną akcję.

Zgodnie ze standardową metodologią i dla zapewnienia pełnej porównywalności, wycena aportu i określenie ceny emisyjnej zostały dokonane w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego biegłego dwiema metodami: dochodową — zdyskontowanych przepływów pieniężnych oraz metodą rynkową, bazującą na analizie porównawczej obejmującej porównywalne spółki notowane na GPW.

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

25 lipca 2023 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. Podjęło uchwałę dotyczącą finalizacji transakcji w postaci wnie-

sienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A.

Powołanie osób nadzorujących w Archicom S.A.

27 lipca 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło powołać Pana Bence Sass oraz Pana Petera

Kocsis do składu Rady Nadzorczej Spółki w ramach wspólnej pięcioletniej kadencji z pozostałymi członkami Rady Nadzorczej.

Rezygnacja osoby nadzorującej w Archicom S.A.

28 lipca 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował, że Spółka otrzymała oświadczenie Pana Rafała Mazurczaka, podpisane 27 lipca 2023 r., o jego rezygnacji z funkcji

członka Rady Nadzorczej Spółki. W przesłanym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

Przeniesienie do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A.

1 sierpnia 2023 r. Echo Investment S.A. zawarło z Archicom S.A. umowę przeniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment. Zmiana miała na celu uporządkowanie struktury Grupy Echo Investment, w której Grupa Archicom stanie się filarem mieszkaniowym, a Grupa Echo skupi się na rozwijaniu segmentu nieruchomości komercyjnych, mieszkaniach na wynajem oraz tworzeniu wielofunkcyjnych projektów „destination”, jak Browary Warszawskie czy Towarowa 22.

Spółka zawarła również umowę objęcia 22,8 mln akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Archicom S.A. o łącznej wartości nominalnej 228 mln zł, w zamian za wniesienie aportu. Wartość aportu, zgodnie z wyceną przygotowaną 31 marca 2023 r. wyniosła blisko 830 mln zł, w drodze subskrypcji prywatnej.

Przedmiotem transakcji nie były składniki majątku Grupy Echo Investment związane z realizacją mieszkań na wynajem (Resi4Rent/PRS).

Wnoszone do Archicom aktywa stanowią istotne wzmocnienie spółki, zarówno pod względem zwiększenia zasobów organizacyjnych i powiększenia majątku, jak i poprawy pozycji konkurencyjnej oraz rozwoju potencjału ludzkiego. Transakcja istotnie poszerza geograficznie i produktowo biznes spółki Archicom, której działalność

skoncentrowana była dotychczas na rynku wrocławskim, gdzie zajmuje wiodącą pozycję. Po zmianie Archicom jest obecny także w Warszawie, Poznaniu, Krakowie i w Łodzi. W efekcie powstaje ogólnopolski deweloper o silnej pozycji i wysokim potencjale dalszego rozwoju.

830 mln PLN

wartość aportu wniesienia biznesu mieszkaniowego Grupy Echo Investment do Grupy Archicom

Połączenie biznesu mieszkaniowego dało Archicomowi ogólnopolską skalę z większym potencjałem wzrostu, synergiami i szerszą rozpoznawalnością na rynku. To działanie jest zgodne ze strategią Grupy Echo Investment, która zakłada osiągnięcia pozycji lidera rynku mieszkaniowego oraz komercyjnego.

Powierzenie funkcji Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A.

15 września 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki Archicom S.A. podjęła uchwałę, w której powierzyła funkcję Wiceprezesa

Zarządu obecnej kadencji Pani Agacie Skowrońskiej — Domańskiej.

Emisja obligacji o wartości 140 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

24 maja 2023 r. Echo Investment uplasowało jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

Obligacje nie są zabezpieczone i będą notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 r.

Oferta publiczna obligacji serii 2I/2023 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego w 2022 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 500 mln zł, podwyższonej aneksem z 25 października 2023 r. do łącznej kwoty 1 mld zł.

Seria	2I/2023
Wartość serii	140 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,5%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.

140 mln PLN

wartość wyemitowanych przez Echo Investment obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

Emisja obligacji o wartości 62 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

17 marca 2023 r. Archicom S.A. uplasował jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

Obligacje nie są zabezpieczone i są notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu.

Seria	M7/2023
Wartość serii	62 mln zł
Termin zapadalności	2 lata
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 3,5%
Agent oferujący	mBank

62 mln PLN

wartość wyemitowanych przez Archicom obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

Nabycie pakietu akcji w Archicom S.A.

18 kwietnia 2023 r. Echo Investment nabyło pakiet akcji Archicom S.A. stanowiących 8,31 proc. kapitału zakładowego i uprawniających do 13,32 proc. ogółu głosów na walnym zgromadzeniu, poprzez zakup wszystkich udziałów

DKRA sp. z o.o. Sprzedającymi byli założyciele Archicom S.A. - Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Transakcję zrealizowano na podstawie umowy z 22 kwietnia 2021 r. Cena za akcje wyniosła 61 mln zł.

Ustanowienie i zatwierdzenie programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych

4 kwietnia 2023 r. Zarząd Echo Investment S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia publicznego programu emisji obligacji do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro. Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r.

Obligacje są oferowane w trybie oferty publicznej. Szczegółowe warunki emisji obligacji będą ustalane przed emisją danej serii obligacji. Spółka planuje wprowadzić obligacje emitowane na podstawie prospektu do obrotu na rynku regulowanym Catalystr prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Funkcję Agenta oferującego i globalnego koordynatora pełni Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie.

300 mln PLN

maksymalna wartość obligacji, które mogą zostać wyemitowane w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych



Emisja obligacji publicznych o łącznej wartości 50 mln zł dla inwestorów indywidualnych

W trzech kwartałach 2023 r. Echo Investment zarejestrowało w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., wprowadziło do obrotu giełdowego i rozpoczęło notowanie dwóch serii obligacji w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro.

Obligacje zwykłe na okaziciela serii P i P2 są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „ECHO627” od 1 sierpnia 2023 r. na rynku podstawowym Catalystr prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 r.

Oferta publiczna obligacji przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. oraz suplementów.

Seria	P2	P
Wartość serii	15 mln zł	35 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%
Agent oferujący	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie

50 mln PLN

łączna wartość dwóch serii obligacji dla inwestorów indywidualnych wyemitowanych przez Echo Investment od początku 2023 r.

Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A.

25 września 2023 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. Zarząd spółki podjął uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz akcji zwykłych imiennych serii E w trybie subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich akcji serii D i serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E do obrotu na

rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E oraz uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Archicom S.A. w ramach kapitału docelowego wraz z możliwością pozbawienia przez Zarząd prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.

Zawarcie umowy plasowania, zgoda na zawarcie transakcji z podmiotami powiązanymi oraz rozpoczęcie procesu budowania księgi popytu w ramach oferty w trybie subskrypcji prywatnej nowo emitowanych akcji serii D i E i sprzedaży istniejących akcji spółki Archicom S.A.

25 września 2023 r. Zarząd spółki Echo Investment S.A. zawarł z Archicom S.A., DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną – Oddział Biuro Maklerskie w Warszawie, umowy plasowania akcji Spółki w związku z:

- ofertą i sprzedażą przez DKR Echo Investment Sp. z o.o. do 6 107 432 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, stanowiących 12,59 proc. kapitału zakładowego Spółki oraz 11,16 proc. ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki przed emisją przez Spółkę akcji serii D i E oraz
- ofertą do 3 892 568 nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki lub do 6 107 432 nowo emitowanych akcji zwykłych imiennych serii E Spółki (akcje serii D i akcje serii E razem jako „Akcje Nowej Emisji”), skierowaną w obu przypadkach do inwestorów pozytywnych przez agenta oferującego (za wyjątkiem akcji serii E oferowanych wyłącznie Echo lub podmiotom zależnym Echo), w drodze subskrypcji prywatnej, oraz dopuszczeniem i wprowadzeniem praw do akcji serii D (o ile będzie to miało zastosowanie) oraz akcji serii D do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W ramach Oferty uprawnieni inwestorzy mogą nabyć nie więcej niż 10 000 000 akcji Spółki, tj. nie więcej niż 3 892 568 akcji serii D oraz nie więcej niż 6 107 432 akcji sprzedawanych, natomiast nie więcej niż 6 107 432 akcji serii E zostanie zaoferowanych wyłącznie Echo lub podmiotom zależnym Echo wskazanym przez zarząd Echo.

Proces budowania księgi popytu na akcje serii D i akcje sprzedawane rozpoczął się bezpośrednio po publikacji raportu bieżącego Archicom oraz raportu bieżącego Echo dotyczącego rozpoczęcia procesu budowania księgi popytu i został przeprowadzony w trybie przyspieszonego budowania księgi popytu.

Celem wzięcia udziału w procesie budowania księgi popytu, każdy z inwestorów musiał zawrzeć stosowną umowę obejmującą usługę przyjmowania i przekazywania zleceń.

Przeprowadzenie emisji Akcji Nowej Emisji nastąpiło z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Akcje Nowej Emisji i akcje sprzedawane zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej, skierowanej wyłącznie do wybranych inwestorów, którzy spełniali następujące kryteria: (i) byli inwestorami kwalifikowanymi w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowe-

go, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, lub (ii) byli inwestorami, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 euro.

Cena emisyjna akcji serii D została ustalona przez Zarząd Spółki. Zgodnie z Umową Plasowania, cena sprzedaży akcji sprzedawanych była równa cenie emisyjnej Akcji Nowej Emisji.

Po zakończeniu procesu budowania księgi popytu, Zarząd Spółki Archicom S.A. dokonał, w porozumieniu z DKR Echo Investment Sp. z o.o., Echo Investment S.A. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną — Oddział Biuro Maklerskie, wyboru uprawnionych inwestorów, którym Archicom S.A. złożył oferty objęcia Akcji Nowej Emisji i zakupu akcji sprzedawanych i ustalił ostateczną liczbę Akcji Nowej Emisji przeznaczonych do zaoferowania każdemu z takich inwestorów.

Ustalenie ceny emisyjnej i ostatecznej liczby akcji nowej emisji serii D i E oferowanych przez Archicom S.A. oraz ustalenie ceny sprzedaży i ostatecznej liczby istniejących akcji zwykłych na okaziciela Archicom S.A. sprzedawanych przez DKR Echo Investment S.A.

26 września 2023 r. Zarząd Echo Investment S.A. poinformował, że działając na podstawie upoważnienia udzielonego w uchwale nr 3/IX/2023 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z 25 września 2023 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz akcji zwykłych imiennych serii E (Akcje Nowej Emisji) w trybie subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich akcji serii D i serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E, Zarząd Spółki, po zakończeniu 26 września 2023 r. procesu przyspieszonego budowania księgi popytu na Akcje Nowej Emisji i Akcje Sprzedawane i z uwzględnieniem jego wyników, ustalił za zgodą Rady Nadzorczej Spółki, że:

1. cena emisyjna akcji serii D oraz akcji serii E jest taka sama i wynosi 22,00 zł za jedną Akcję Nowej Emisji,
2. Spółka złoży:

- (i) uprawnionym Inwestorom, zgodnie z definicją zawartą w Uchwale Emisyjnej (innym niż Echo lub podmioty zależne Echo) oferty objęcia łącznie 3 892 568 akcji serii D oraz
- (ii) DKR Echo Investment Sp. z o.o. („Akcjonariusz Sprzedający”), spółce zależnej, w której Echo posiada wszystkie

głosy na zgromadzeniu wspólników, ofertę objęcia łącznie 6 107 432 akcji serii E.

Ponadto, Zarząd Echo poinformował, że powziął informację o zakończeniu 26 września 2023 r. procesu przyspieszonego budowania księgi popytu w odniesieniu do sprzedaży przez Akcjonariusza Sprzedającego, istniejących akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W wyniku procesu przyspieszonego budowania księgi popytu Akcjonariusz Sprzedający ustalił, że:

1. cena sprzedaży akcji sprzedawanych jest równa cenie emisyjnej i wynosi 22,00 zł za jedną akcję sprzedawaną,
2. akcjonariusz sprzedający sprzeda uprawnionym Inwestorom 6 107 432 akcji sprzedawanych, przy czym akcjonariusz sprzedający potwierdził intencję objęcia takiej samej liczby akcji serii E, tj. 6 107 432 akcji serii E.

W rezultacie, w wyniku przeprowadzenia procesu budowania księgi popytu na Akcje Nowej Emisji oraz akcje sprzedawane:

1. 10 000 000 akcji Spółki (łącznie), w tym 3 892 568 akcji serii D oraz 6 107 432 akcji sprzedawanych zostało przeznaczonych do objęcia i nabycia przez Uprawnionych Inwestorów (innych niż Echo lub podmioty zależne Echo),
2. 6 107 432 akcji serii E zostało przeznaczonych do objęcia przez akcjonariusza sprzedającego.

Rekomendacja Zarządu Spółki w sprawie dywidendy

Zarząd Echo Investment podał do publicznej wiadomości rekomendację dotyczącą przeznaczenia na dywidendę z zysku za 2022 r. kwoty równej wypłaconej dywidendzie zaliczkowej, tj. 90,8 mln zł, czyli 0,22 zł na jedną

akcją. Ostateczną decyzję podjęli akcjonariusze w czasie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 29 czerwca 2023 r.

Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

29 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. podjęło standardowe uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i sprawozdania zarządu za 2022 r., przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników za rok 2022 oraz o wynagrodzeniach, udzieleniu absolutorium wszystkim członkom zarządu i rady nadzorczej, ponownym wyborze Rady Nadzorczej w niezmienionym składzie na następną kadencję oraz zmiany Statutu Spółki.

Akcjonariusze podjęli również uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2022 r. zysku. Z zysku netto w wysokości 100,2 mln zł, kwota 90,8 mln zł została przeznaczona do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Ponieważ kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 2 lutego 2023 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy, w związku z czym, Spółka nie wypłaciła dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2022.

Prezentacja projektu Towarowa 22 w Warszawie

W marcu 2023 r. Echo Investment, wraz ze swoim partnerem AFI Europe, przedstawiło wielofunkcyjny projekt zabudowy zakupionej działki przy ul. Towarowej w Warszawie, który został opracowany przez pracownię JEMS Architekci. Będzie to flagowy projekt „destination”, miastotwórcza inwestycja, która wpisuje się w potrzeby Warszawy i przeciąga serce tego miasta na Wolę.

Projekt dzieli działkę po dawnej drukarni na osiem nowych kwartałów, pomiędzy którymi pobiegą uliczki, ciągi piesze i rowerowe. Koncepcja zakłada odtworzenie ul. Wroniej i przejścia pomiędzy Chłodną a Pańską, a w parterach zapewnienie takich funkcji, jak sklepy, kawiarnie, restauracje oraz usługi. Dwa central-

ne kwartały terenu z odnowionym pawilonem Domu Słowa Polskiego staną się przestrzenią publiczną, ogólnodostępnym Parkiem Słowa Polskiego, którego część będzie wykorzystywała strukturę dawnych hal. Dookoła parku powstaną budynki z mieszkaniami, biurami, mieszkaniami na wynajem i niezbędnymi na co dzień usługami. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wyniesie około 200 tys. mkw. Najwyższym punktem inwestycji będzie 150-metrowy budynek biurowy u zbiegu ul. Towarowej i Pańskiej. Pozostałe zabudowania będą łagodnie schodzić ku południowemu wschodowi — do ul. Miedzianej, tworząc łagodne przejście między wielkomiejskim Rondem Daszyńskiego i historyczną zabudową Woli.

Towarowa 22

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

200 000 mkw.

tyłe wyniesie łączna powierzchnia użytkowa budynków

150 metrów

tyłe będzie miał najwyższy punkt inwestycji - budynek biurowy u zbiegu ul. Towarowej i Pańskiej



Towarowa 22 w Warszawie, flagowy projekt „destination”



Sprzedaż warszawskiego biurowca Moje Miejsce II



Moje Miejsce II, nowoczesny biurowiec klasy A o powierzchni najmu 17 tys. mkw. został 30 marca 2023 r. kupiony przez firmę Trigea Real Estate Fund.

Wartość transakcji wyniosła blisko 45 mln euro powiększone o VAT i została pomniejszona o wartość okresów beczynszowych, obniżek czynszu, a także o inne koszty. Kwota do zapłaty na zamknięciu została dodatkowo pomniejszona o wartość prac aranżacyjnych. W rezultacie, cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 40,3 mln euro powiększone o VAT.

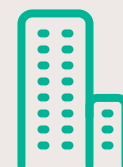
Biurowiec jest częścią projektu Moje Miejsce, który tworzy wielofunkcyjny kwartał łączący biurowce, mieszkania, punkty usługowe i dobrze zaprojektowaną przestrzeń publiczną. Biurowiec Moje Miejsce II oferuje blisko 17 tys. mkw. powierzchni przeznaczonej na wynajem, a wśród

jego najemców są m.in. Tchibo, NetWorks, Boehringer Ingelheim czy Ekaterra.

Cały wielofunkcyjny projekt Moje Miejsce, do którego należy sprzedawany biurowiec, już w pełni działa i jest wykończony.

W inwestycji oraz na terenach publicznych, wzdłuż ulic Dziekońskiego, Beethovena oraz Aignera, posadzono łącznie blisko 120 drzew. W biurowej części inwestycji zastosowane zostały energooszczędne i proekologiczne rozwiązania oraz technologie wspierające zrównoważony rozwój, czego potwierdzeniem są otrzymane certyfikaty BREEAM.

Za projekt obiektu jest odpowiedzialna pracownia JEMS Architekti.



45 mln EUR

wartość transakcji
budynku biurowego
Moje Miejsce II
w Warszawie



Biurowiec Moje Miejsce II
w Warszawie

Warunkowa umowa nabycia nieruchomości w rejonie ul. Towarowej w Warszawie

16 sierpnia 2023 r. podmiot zależny Grupy Echo Investment, tj. Projekt Echo 137 Sp. z o.o. (spółka zależna od 1 sierpnia 2023 r., tj. od daty przeniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment), dalej: Kupujący, podpisała z podmiotem powiązaniem Emitenta, tj. Project Towarowa 22 Sp. z o.o., dalej: Sprzedający, warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jednej z trzech nieruchomości objętych umową przedwstępną zawartą między stronami w dniu 23 lutego 2022 r. dotyczącą nieruchomości położonej w rejonie ul. Towarowej w Warszawie w związku ze spełnieniem się warunków zawieszających określonych w umowie przedwstępnej.

Cena za Nieruchomość wynosi łącznie: 12 475 tys. euro netto, powiększona o należny podatek VAT oraz 1 958 tys. zł, która w odpowiedniej części zostanie powiększona o należny podatek VAT. Na poczet ceny Kupujący dokonał w dniu 8 czerwca 2022 r. zapłaty zaliczki w kwocie 6 885 tys. EUR netto powiększonej o należny podatek VAT,

a w dniu zawarcia Warunkowej Umowy Sprzedaży zaliczki w kwocie 5 590 tys. euro netto powiększonej o należny podatek VAT. Kupujący dokonał także wpłaty zaliczki w kwocie odpowiadającej części ceny wyrażonej w PLN. Łączna suma zaliczek wpłaconych przez Kupującego odpowiada 100 proc. ceny za Nieruchomość.

Umowa warunkowa zawiera standardowe w tego typu transakcjach zapewnienia i oświadczenia stron, przewiduje mechanizm korekty ceny, jak również zasadniczo standardowe klauzule umowne dotyczące odpowiedzialności stron i zabezpieczeń. Postanowienia umowy warunkowej nie odbiegają w istotnym zakresie od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Zawarcie umowy przenoszącej pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu wynikającego z art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na przedmiotowej Nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Nabycie nieruchomości w Warszawie

13 września 2023 r. podmiot zależny Grupy Echo Investment, tj. spółka Archicom Warszawa Sp. z o.o., jako kupujący oraz Ghelamco Postępu Sp. z o.o., spółka wchodząca w skład Grupy Ghelamco, jako sprzedający, zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym sprzedającego.

Na podstawie zawartej umowy, Archicom Warszawa Sp. z o.o. nabyła nieruchomość sprzedającego w tym:

- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 30, obręb ewidencyjny 1-08-13, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00181536/9, znajdującej się w Warszawie w rejonie ulicy Postępu, oraz
- prawo własności budynków biurowych oraz budowli wniesionych na tym gruncie, a także

- pozostałe prawa powiązane z nieruchomością, obejmujące między innymi prawa z umów najmu powierzchni znajdujących się na nieruchomości.

Postanowienia umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności stron. Wartość transakcji wyniosła 55 000 tys. zł, powiększona o VAT.

Zawarcie umowy jest zgodne z polityką inwestycyjną Grupy Archicom i ma na celu rozwój działalności Grupy na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie. Nabycie wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości komercyjnych znajdujących się na tym gruncie nie wpływa w żaden sposób na plany Grupy zmierzające do ograniczania działalności w segmencie komercyjnym. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej.

Przyjęcie strategii ESG przez Grupę Echo-Archicom

28 marca 2023 r. Grupa Echo-Archicom ogłosiła Strategię ESG Echo - Archicom 2030. Jest to rozpisana na etapy droga prowadząca Grupę do dekarbonizacji, zeroemisyjności budowanych inwestycji, dalszego zwiększania roli zieleni w inwestycjach oraz wspierania prawidłowego rozwoju miast. Obie firmy zamierzają również zapewnić swoim pracownikom równe szanse rozwoju, maksymalizować bezpieczeństwo na budowach oraz wzmacniać ład korporacyjny.


Strategia zrównoważonego rozwoju Echo-Archicom 2030 jest podzielona na trzy bloki odpowiadające środowisku (E), społeczeństwu (S) i łaadowi korporacyjnemu (G). Wszystkie określone cele są zgodne z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ, są konkretne i możliwe do zmierzenia.

Od 2026 r. Grupa planuje korzystać wyłącznie z energii odnawialnej: we własnych biurach, w każdej lokalizacji CitySpace, we wszystkich wybudowanych i posiadanych biurowcach, a także na budowach. Strategia zakłada, że projekty obu firm będą przeciwdziałały rozlewaniu się miast. Firmy zapewniają również, że będą sadziły drzewa o wartości biologicznej co najmniej dwa razy większej, niż miały drzewa usunięte w danym roku. Potwierdzeniem będzie niezależna ekspertyza dendrologiczna. Cele w obszarze społecznym dotyczą równości kobiet i mężczyzn w wynagrodzeniach, awansach i zajmowanych wysokich stanowiskach, a także bezpieczeństwa i warunków pracy na budowach. Rozwijanie świadomości prowadzenia etycznego biznesu u pracowników, podnoszenie wiedzy Zarządu i Rady Nadzorczej z zakresu ESG oraz coroczny przegląd dobrych praktyk to zadania postawione przed spółkami w sekcji ładu korporacyjnego.



Strategia ESG 2030

Grupa Echo-Archicom przyjmuje strategię dotyczącą podejmowanych działań w obszarze ochrony środowiska, zaangażowania społecznego oraz odpowiedzialnego zarządzania oraz ogłasza cele zgodne z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ.

 Osiedle Stacja Wola w Warszawie

Akcje i obligacje

Zakończenie subskrypcji akcji serii D i E Archicom S.A., przydział akcji serii D i E Archicom S.A. i zgoda na transakcję z podmiotem powiązanym

4 października 2023 r. Zarząd Echo Investment S.A. poinformował o zakończeniu procesu subskrypcji i zawarciu z inwestorami umów objęcia 3 892 568 akcji serii D oraz 6 107 432 akcji serii E emitowanych na podstawie uchwały nr 3/IX/2023 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z 25 września 2023 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz akcji zwykłych imiennych serii E w trybie subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich akcji serii D i serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E, oferowanych w drodze subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru, zgodnie z postanowieniami Uchwały Emisyjnej.

W związku z należyłą subskrypcją oraz opłaceniem w całości Akcji Nowej Emisji, Zarząd Spółki 4 października 2023 r. podjął uchwałę o przydziale inwestorom, którzy podpisali umowy objęcia akcji, wszystkich Akcji Serii D oraz spółce DKR Echo Investment Sp. z o.o., będącej

spółką zależną Echo, wszystkich Akcji Serii E. Cena emisyjna wszystkich akcji serii D i E („Akcje Nowej Emisji”) jest taka sama i wyniosła 22,00 zł za jedną Akcję Nowej Emisji.

Jednocześnie, Zarząd Echo informuje, że Rada Nadzorcza Echo, działając w interesie Echo i w poszanowaniu perspektywy inwestycyjnej akcjonariuszy niebędących podmiotami powiązanymi, w tym akcjonariuszy mniejszościowych, wyraziła zgodę na zawarcie przez Akcjonariusza Sprzedającego, będącego spółką zależną Echo, istotnej transakcji w rozumieniu art. 90h ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z podmiotem powiązanym, w rozumieniu art. 90h ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, tj. Spółką, w postaci zawarcia przez Spółkę z Akcjonariuszem Sprzedającym umowy objęcia akcji dotyczącej objęcia przez Akcjonariusza Sprzedającego akcji serii E. Zdaniem Zarządu Echo, zawarcie umowy objęcia akcji serii E nastąpiło na warunkach rynkowych i jest uzasadnione interesem Echo w poszanowaniu perspektywy inwestycyjnej akcjonariuszy niebędących podmiotami powiązanymi, w tym akcjonariuszy mniejszościowych.

Oświadczenie Zarządu Archicom S.A. w sprawie dookreślenia wysokości kapitału zakładowego podwyższonego

4 października 2023 r. Zarząd Archicom poinformował o złożeniu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego Spółki.

W wyniku emisji akcji serii D oraz akcji serii E, w drodze subskrypcji prywatnej, skutecznie objętych i w pełni pokrytych wkładami pieniężnymi zostało: (i) 3 892 568 akcji serii D o wartości nominalnej 10,00 zł każda, to jest

o łącznej wartości nominalnej 38 925 680 zł oraz (ii) 6 107 432 akcji serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda, to jest o łącznej wartości nominalnej 61 074 320 zł. W rezultacie wysokość kapitału zakładowego Spółki objętego w ramach przedmiotowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wynosi łącznie 100 000 000 zł. Z tego względu Zarząd dookreślił wysokość kapitału zakładowego Spółki na kwotę 584 960 430 zł.

Zakończenie subskrypcji akcji serii D oraz E Archicom S.A.

11 października 2023 r. Zarząd spółki Archicom S.A. podał do wiadomości publicznej informacje dotyczące zakończonej subskrypcji 3 892 568 akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz 6 107 432 akcji zwykłych imiennych serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda. Akcje Nowej Emisji zostały zaoferowane w trybie subskrypcji prywatnej.

Proces budowania księgi popytu został przeprowadzony w dniach 25-26 września 2023 r., a proces zawierania umów objęcia akcji serii D oraz akcji serii E został zakończony 4 października 2023 r.

- Data przydziału papierów wartościowych: Akcje Nowej Emisji zostały przydzielone 4 października 2023 r.
- Liczba papierów wartościowych objętych subskrypcją lub sprzedażą: Przedmiotem subskrypcji było 3 892 568 akcji serii D oraz 6 107 432 akcji serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda.
- Liczba papierów wartościowych, na które złożono zapisy w ramach subskrypcji lub sprzedaży: W ramach subskrypcji prywatnej objęto 3 892 568 akcji serii D oraz 6 107 432 akcji serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda.
- Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży: W ramach subskrypcji prywatnej przydzielono 3 892 568 akcji serii D oraz 6 107 432 akcji serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

- Cena, po jakiej papiery wartościowe były obejmowane (nabywane): akcje serii D były obejmowane po takiej samej cenie emisyjnej jak akcje serii E, która wyniosła 22,00 zł za jedną Akcję Nowej Emisji.
- Liczba osób, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach: akcje serii D objęto 31 podmiotów. Wszystkie akcje serii E objęła spółka DKR Echo Investment S.A. Subskrypcja prywatna nie była podzielona na transze.
- Liczba osób, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach: W ramach Oferty, akcje serii D zostały przydzielone 31 inwestorom, a wszystkie akcje serii E zostały przydzielone spółce DKR Echo Investment sp. z o.o.
- Wartość przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży, rozumianej jako iloczyn liczby papierów wartościowych objętych ofertą i ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży: Wartość Oferty wyniosła 220 000 000,00 zł.

Sposób opłacenia objętych (nabytych) papierów wartościowych: Akcje Nowej Emisji zostały objęte w zamian za wkłady pieniężne.

Emisja obligacji o wartości 43 mln euro dla inwestorów instytucjonalnych

27 października 2023 r. Echo Investment uplasowało jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

Obligacje nie są zabezpieczone i będą notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 r.

Oferta publiczna obligacji serii 3I/2023 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.

Równolegle, w związku z procesem emisji obligacji, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje serii 1E/2020 o łącznej wartości nominalnej 31,3 mln euro, zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i oznaczone kodem ISIN: PLECHPS00316, których termin zapadalności przypada 23 października 2024 r.

Seria	3I/2023
Wartość serii	43 mln euro
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	EURIBOR6M + marża 7,4%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.

43 mln EUR

wartość wyemitowanych przez Echo Investment obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

Emisja obligacji publicznych o łącznej wartości 50 mln zł dla inwestorów indywidualnych

15 listopada 2023 r. Echo Investment rozpoczęło sprzedaż kolejnej serii obligacji w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro.

Obligacje zwykłe na okaziciela serii R są w trakcie rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i będą notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „PLECHPS00381” na rynku podstawowym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Oferta publiczna obligacji przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. oraz suplementów.

Seria	R
Wartość serii	50 mln zł
Termin zapadalności	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%
Agent oferujący	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie

50 mln PLN

wartość wyemitowanych przez Echo Investment obligacji dla inwestorów indywidualnych

Emisja obligacji o wartości 210 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

7 listopada 2023 r. Archicom S.A. uplasował jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych w ramach ustanowionego w 2016 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 350 mln zł.

Obligacje nie są zabezpieczone i są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu.

Seria	M8/2023
Wartość serii	210 mln zł
Termin zapadalności	3 lata
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża
Agent oferujący	mBank

210 mln PLN

wartość wyemitowanych przez Archicom obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

Zysk i dywidenda

Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r.

5 października 2023 r. Zarząd Echo Investment S.A., biorąc pod uwagę, że:

- zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 wykazało zysk netto w wysokości 100 211 857,23 PLN,
- Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do 30 czerwca 2023 r. zysk netto w wysokości 102 855 980,55 PLN,

postanowił wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023 (dalej Zaliczka Dywidendowa) w łącznej kwocie 90,79 mln PLN.

Zaliczka Dywidendowa została wypłacona 10 listopada 2023 r. Do Zaliczki Dywidendowej byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 3 listopada 2023 r.

Uchwała o wypłacie Zaliczki Dywidendowej uzyskała zgodę Rady Nadzorczej Emitenta.

90,79 mln PLN

łączna kwota zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r., wypłaconej akcjonariuszom Spółki

Umowa nabycia nieruchomości w rejonie ul. Towarowej w Warszawie

11 października 2023 r. Zarząd Archicom S.A. wykonał umowę warunkową z 16 sierpnia 2023 r., podpisując umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego jednej z trzech nieruchomości objętych umową przedwstępną zawartą między stronami 23 lutego 2022 r. dotyczącą nieruchomości położonej w rejonie ulicy Towarowej w Warszawie.

Cena za nieruchomość wynosi łącznie: 12,5 mln euro netto, powiększona o należny podatek VAT oraz 2 mln zł, która w odpowiedniej części zostanie powiększona o należny podatek VAT.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

12,5 mln EUR

cena netto nieruchomości
nabytej przez Archicom S.A.
przy ul. Towarowej w Warszawie
pod zabudowę mieszkaniową
wielorodzinną z usługami

Umowa nabycia nieruchomości przy ul. Władysława Reymonta we Wrocławiu

14 listopada 2023 r. Archicom S.A. poinformował o finalizacji transakcji nabycia gruntu przy ul. Władysława Reymonta we Wrocławiu pod realizację projektu mieszkaniowego wzbogaconego strefą handlowo-usługową. Wyjątkowość nieruchomości podkreśla tzw. waterfront czyli położenie przy samej linii brzegowej Odry.

Wartość transakcji wyniosła 72 mln zł.

72 mln PLN

wartość działki zakupionej
przez Archicom S.A. przy
ul. Władysława Reymonta we
Wrocławiu pod zabudowę
mieszkaniową wielorodzinną
z usługami

10

Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

📌 Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w trzech kwartałach 2023 r.

W trzech kwartałach 2023 r. deweloperzy sprzedali łącznie prawie 43 400 nowych mieszkań, a w ofercie pojawiło się 34 300 lokali. To znacznie za mało, aby odbudować ofertę, która spadła do poziomu najniższego od kilkunastu lat. Łącznie na sześciu głównych rynkach, czyli w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi sprzedano 16 400 mieszkań - o 900 więcej niż w poprzednim kwartale.

Na wysoki popyt wpłynęli m.in. nabywcy, którzy szukali mieszkań spełniających kryteria rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” oraz ci, którzy mieli obawy przed możliwym wzrostem cen i ograniczeniem oferty. Stopniowe obniżanie wskaźników WIBOR, zmniejszenie stopy referencyjnej przez NBP (z 6,75% do 6% we wrześniu) oraz rekomendacje KNF dotyczące obliczania zdolności kredytowej korzystne dla kredytobiorców zachęciły kupujących. Decyzje zakupowe przyspieszyli zarówno poszukujący mieszkań na własne potrzeby,

jak i inwestorzy, którym zależało na ochronie oszczędności i maksymalizacji zysków.

16 400

łącznie tyle mieszkań sprzedali deweloperzy w trzecim kwartale na sześciu głównych rynkach, to o 900 więcej k/k

10 000

łącznie tyle mieszkań weszło do oferty w trzecim kwartale na sześciu głównych rynkach

34 300

łącznie tyle wyniosła oferta na koniec września na sześciu głównych rynkach

Zwiększony popyt zaowocował zwiększeniem podaży. Największy wzrost odnotowała Warszawa (75 proc. k/k), mimo to oferta jest tu najniższa od 20 lat. Najwyższy niedobór mieszkań jest w Krakowie, pomimo że na rynku

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



pojawiła się podobna liczba mieszkań, co w Trójmieście. We wszystkich miastach za wyjątkiem Łodzi sprzedaż wyraźnie przewyższyła liczbę mieszkań wprowadzanych do oferty. Wciąż niewielka jest liczba rozpoczynanych budów. Wysoka sprzedaż i nienad-

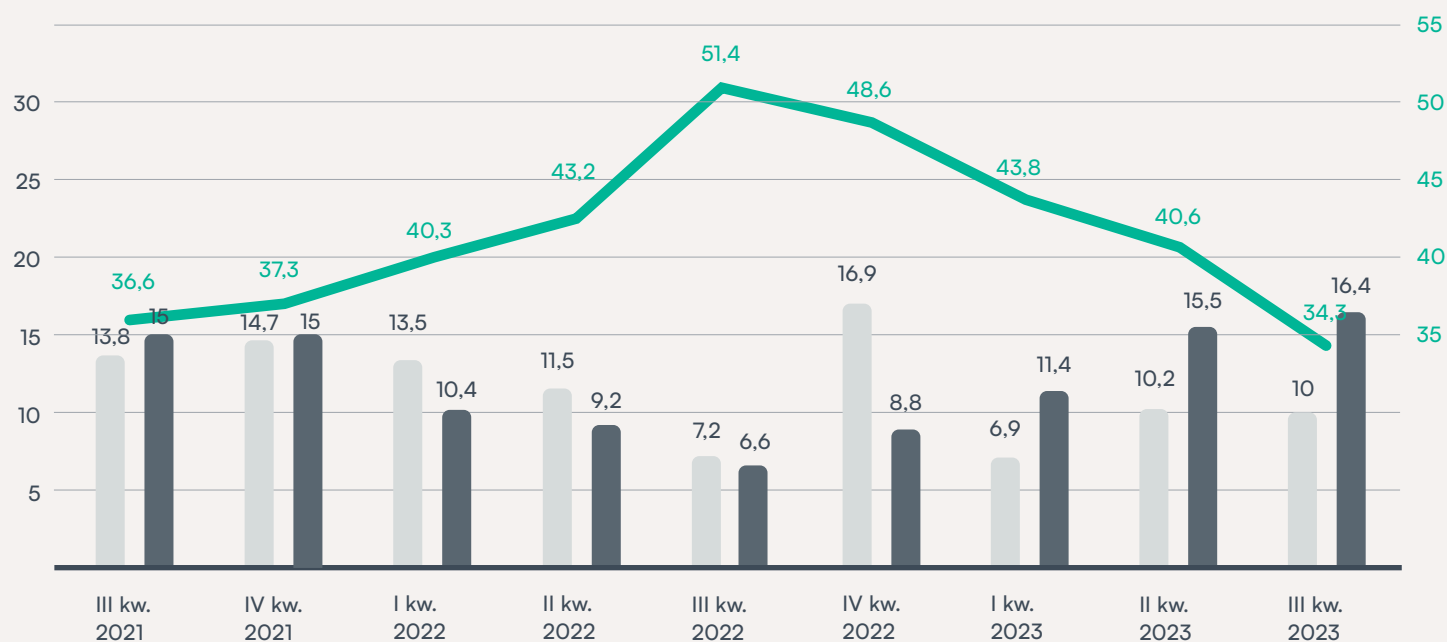
żająca za nią nowa podaż oznaczają wejście rynków w fazę wyraźnej nadwyżki popytu.

Nienadążająca z rosnącym popytem oferta skutkuje wzrostem cen. Na koniec trzeciego kwartału 2023 r.

średnie ceny mieszkań w ofercie osiągnęły rekordowe poziomy na każdym z dużych rynków. Przeciętna cena ofertowa nowego mieszkania wzrosła aż o 20,5 proc. r/r, przy inflacji wynoszącej we wrześniu 8,2 proc.



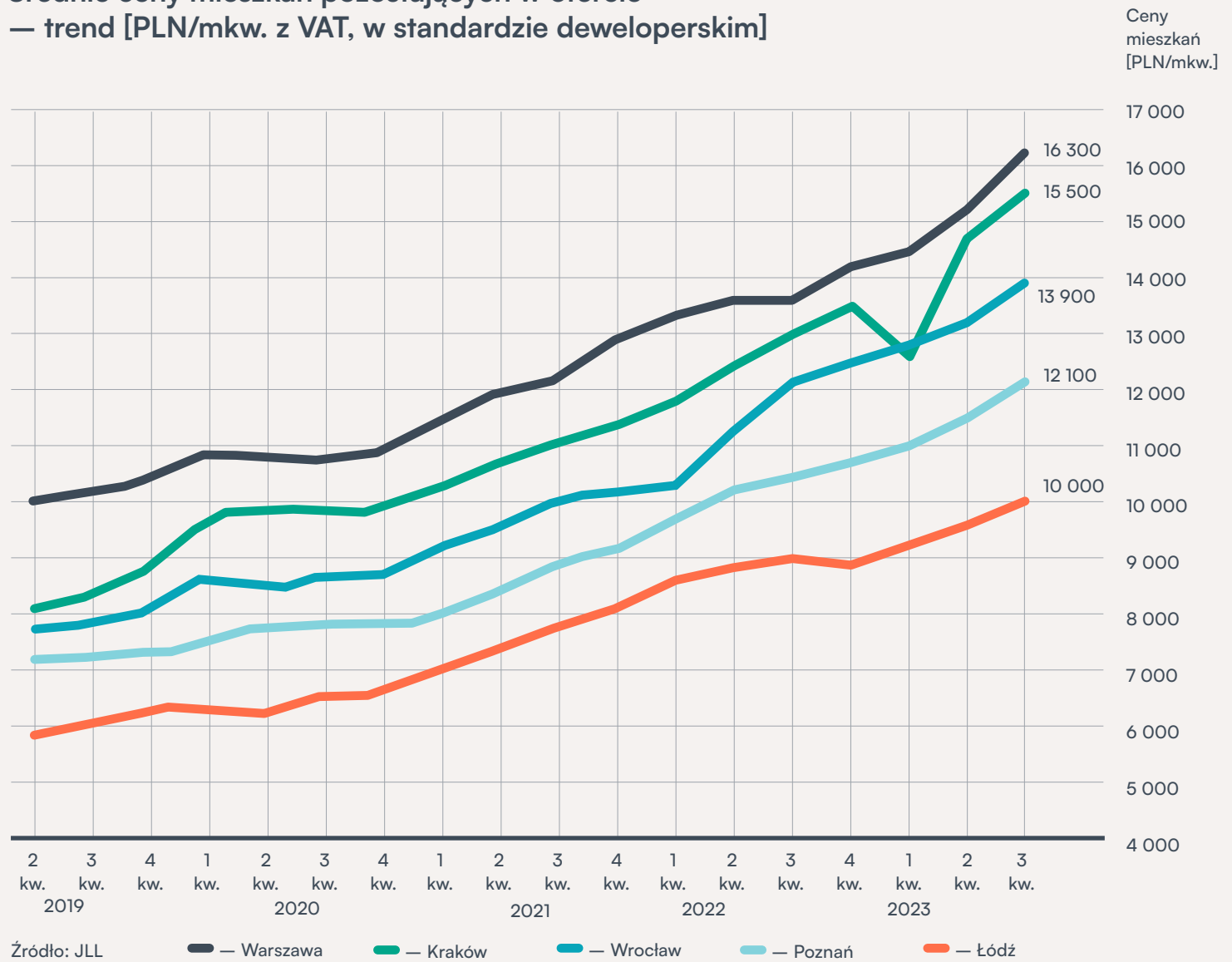
Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]



Źródło: JLL

● — mieszkania wprowadzone do sprzedaży ● — mieszkania sprzedane — liczba mieszkań w ofercie

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





Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż w trzech kwartałach 2023 r.

1 315

łączna liczba sprzedanych mieszkań,
z czego na trzeci kwartał przypadło 493

791

łączna liczba przekazanych mieszkań,
z czego na trzeci kwartał przypadło 179

934

łączna liczba lokali, których budowę
planujemy rozpocząć do końca roku

3 171

łączna liczba lokali w budowie



Od początku 2023 r. Grupa Echo Investment sprzedała 1 315 mieszkań, z czego na trzeci kwartał przypadły 493 lokale i przekazała klucze do 791 mieszkań, z czego 179 w trzecim kwartale. Grupa rozpoczęła również budowę 896 lokali na sprzedaż. Do oferty weszły kolejne etapy wrocławskich projektów: Sady nad Zieloną, w którym znajduje się 98 mieszkań i Awipolis — 244 mieszkań oraz jeden w Warszawie — Projekt Mokotów z 554 lokalami.

Na przyszłość Grupa Echo-Archicom przygotowują projekty, w których znajdzie się w sumie blisko 8 000 mieszkań na sprzedaż, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.



Osiedle Olimpia Port
we Wrocławiu

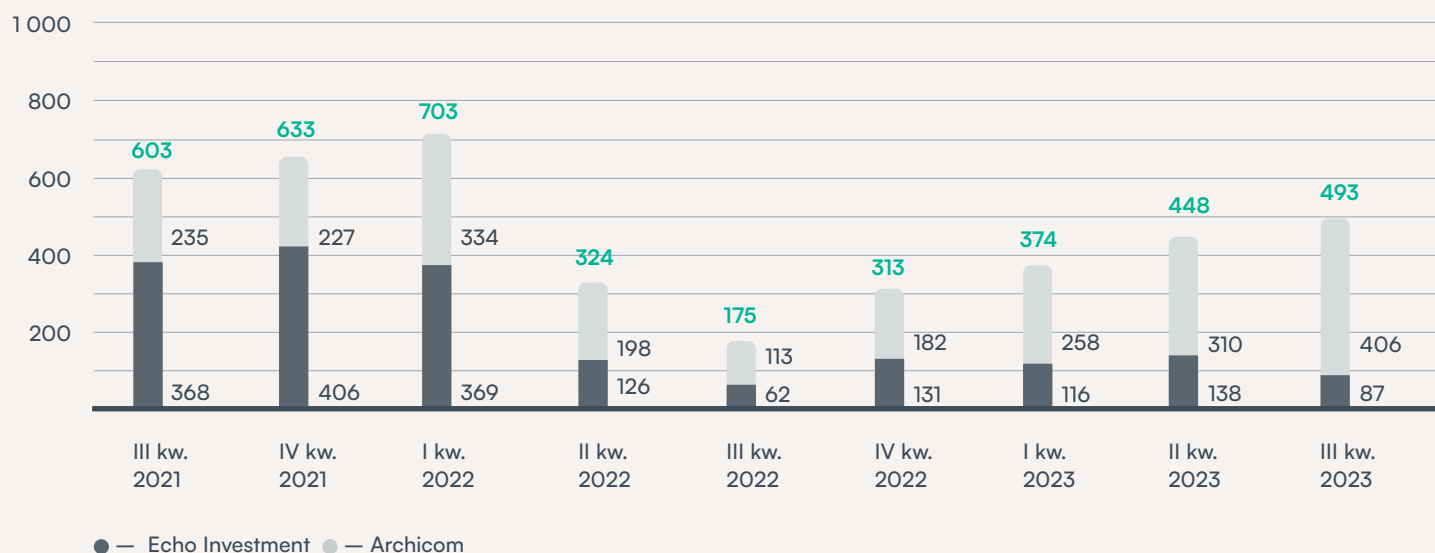
Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w trzech kwartałach 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW				
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10 000	188	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja	3 200	56	III kw. 2023	III kw. 2025
WARSZAWA				
Projekt Mokołów I ul. Domaniewska	29 900	554	III kw. 2023	II kw. 2025
Razem	48 200	896		

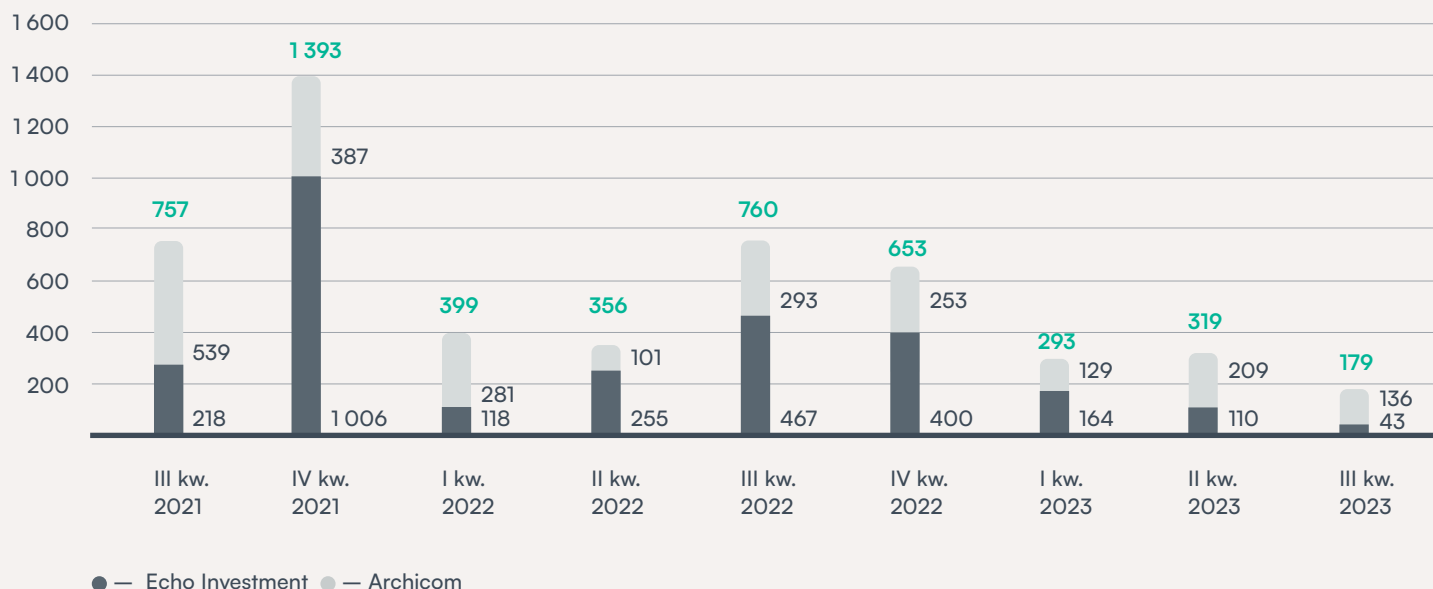
Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w trzech kwartałach 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
ŁÓDŹ				
Fuzja III ul. Tymienieckiego	9 100	159	II kw. 2021	II kw. 2023
WROCŁAW				
Browary Wrocławskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	13 800	239	I kw. 2021	I kw. 2023
Olimpia Port M37, M39 ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	IV kw. 2021	II kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	III kw. 2021	III kw. 2023
Razem	41 400	735		

Sprzedż mieszkań Grupy Echo Investment w trzech kwartałach 2023 r. [w szt.]



Mieszkania, które zostały zaksięgowane w wyniku Grupy Echo Investment w trzech kwartałach 2023 r. [w szt.]



W związku z przekazaniem 1 sierpnia 2023 r. segmentu mieszkaniowego do spółki Archicom, dane zaprezentowane w raporcie za trzeci kwartał 2023 r., dotyczące sprzedaży i przekazania, w tym również co do okresów za porównywalne okresy zostały skorygowane i doprowadzone do porównywalności poprzez wykazanie danych za trzeci kwartał 2023

z całego segmentu mieszkaniowego Archicom obejmujące zarówno aktywa własne Archicom jak i przejęte od spółki Echo Investment, a danych za pozostałe okresy na poziomach jakie były publikowane wspólnie dla całego segmentu mieszkaniowego obejmującego Grupę Echo Investment, w tym dane z Grupy Archicom.

Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

▲ Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w trzech kwartałach 2023 r.

Mimo dynamicznego wzrostu w ostatnich latach, polski PRS wciąż jest jeszcze na początku drogi i stanowi jedynie niewielki odsetek wszystkich lokali dostępnych na rodzimym rynku najmu, a perspektywy jego rozwoju są bardzo obiecujące — zarówno dla inwestorów, jak i potencjalnych najemców. Ekspert PwC przewidują, że do 2028 r. na rynku PRS w Polsce będzie dostępnych ponad 63 tys. lokali w najmie instytucjonalnym.

Dobre perspektywy dla segmentu PRS wynikają ze struktury rynku mieszkaniowego oraz trendów społecznych i ekonomicznych, w tym m.in. większej mobilności zawodowej. Wśród czynników, które będą stymulować wzrost sektora PRS, jednym z kluczowych będzie wzrost cen mieszkań, przez co lokale szczególnie w dużych miastach staną się mniej dostępne. Istotną okazy się również mniejsza dostępność kredytów hipotecznych. Wyraźnie, już dziś, na popularność wynajmu instytucjonalnego wpływa sytuacja demograficzna - młode osoby coraz później lub wcale decydują się na założenie rodziny.

Od początku 2023 r. na polski rynek trafiło prawie 4,4 tys. lokali na wynajem w 17 projektach, a w budowie na koniec września było blisko 11,2 tys. tego typu mieszkań, z czego 21 proc. ma trafić na rynek do końca 2023 r. Oznacza to, że oddana do użytku nowa podaż już teraz jest większa od rekordowego wyniku uzyskanego w całym 2022 r. Warto podkreślić, że blisko 80 proc. nowej podaży znajduje się w lokalizacjach poza ścisłym centrum miast.

Obecna koniunktura gospodarcza i zmiana nastawienia nowego pokolenia do wieloletnich zobowiązań stwarzają kolejne możliwości dla dalszej ekspansji rynku PRS w Polsce. Z drugiej strony - wysokie koszty finansowania nowych inwestycji i stale rosnące wydatki związane z budową będą różnicowały poziom czynszów w sektorze PRS, gdzie w Warszawie zauważalne są spadki o średnio 6 proc. od początku 2023 r., a jednocześnie wzrosty rzędu 15 proc. w dużych miastach regionalnych w porównaniu do początku br.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

Według analityków Knight Frank, wysoka nowa podaż dostarczona na rynek w pierwszej połowie roku spowodowała wzrost współczynnika pustostanów do poziomu 7,3 proc. Jednak w trzecim kwartale 2023 r. duże

zainteresowanie najmem wpłynęło na spadek wskaźnika pustostanów o 2, pp. Na koniec września uśredniony dla Polski wynik to 4,8 proc., przy czym najniższy wskaźnik pustostanów odnotowano w Poznaniu (0,5 proc.),

a najwyższy w Warszawie (8,5 proc.). Sektor ten charakteryzuje się szybkim tempem komercjalizacji. W wielu przypadkach większość mieszkań została wynajęta jeszcze przed ukończeniem projektu.



15 000

istniejący zasób mieszkań w sektorze PRS w Polsce na koniec września 2023 r.

11 200 mkw.

łączna powierzchnia mieszkań w sektorze najmu instytucjonalnego w budowie, z czego 21 proc. ma zostać dostarczonych na rynek do końca 2023 r.

Na koniec trzeciego kwartału 2023 r. największy udział w istniejących zasobach mieszkań na wynajem w Polsce miało Echo Investment (27 proc.), z ponad 4,1 tys. lokali w 14 projektach dostępnych na platformie Resi4Rent. Trzy największe ukończone projekty to: Nowa Przędzalnia w Łodzi (674 mieszkania), Resi4Rent Aleja Wilanowska w Warszawie (407 lokali) oraz Resi4Rent Aleja Jaworska we Wrocławiu (około 400 lokali).



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem w trzech kwartałach 2023 r.

W 2023 r. Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie, umocniło swoją pozycję lidera rynku PRS. Ta największa instytucja wynajmująca mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, w trzech kwartałach wprowadziła na rynek 1 109 gotowych mieszkań przy ul. Żwirki i Wigury oraz ul. Wilanowskiej w Warszawie, jak również przy ul. Jaworskiej we Wrocławiu zwiększając swoją ofertę do 4 106 gotowych i wynajmowanych lokali łącznie w sześciu głównych miastach w Polsce.

Rozpoczęła również budowę 1 837 mieszkań — przy ul. Pohoskiego

w Warszawie, ul. Nowomiejskiej oraz ul. Zielony Trójkąt w Gdańsku oraz ul. Bardzkiej we Wrocławiu. Tym samym Resi4Rent ma obecnie 4 357 lokali w budowie, a kolejne 672 z planowanym startem budowy na 2023 r.

1 109

łącznie mieszkań Resi4Rent oddanych do użytku w trzech kwartałach 2023 r.

4 106

łącznie lokali w ofercie Resi4Rent w 12 lokalizacjach,

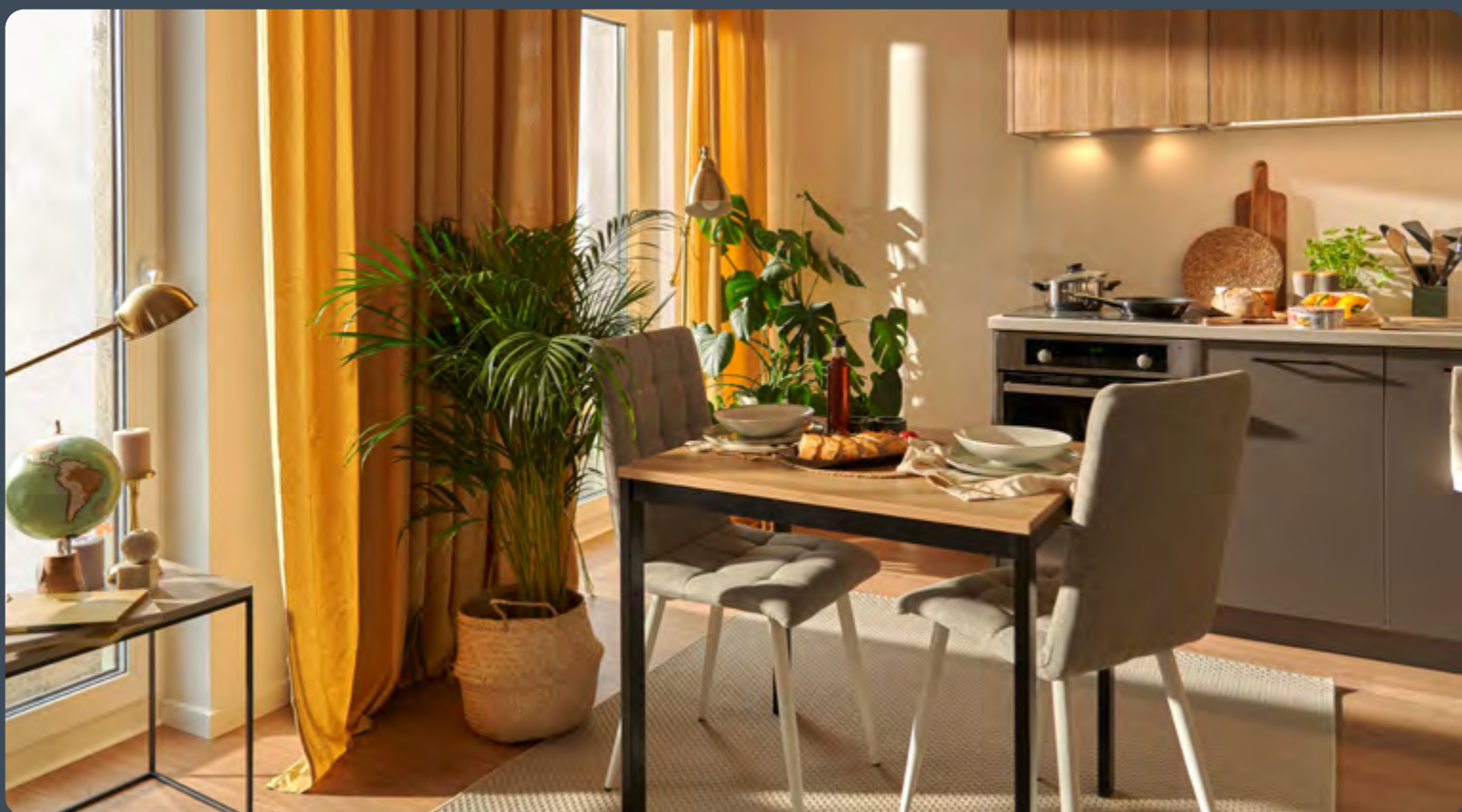
w sześciu największych miastach w Polsce — Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie


1 837

łącznie lokali Resi4Rent, których budowę rozpoczęto od początku 2023 r.

6 075

łącznie lokali Resi4Rent w trakcie budowy i projektowania



 Mieszkania na wynajem Resi4Rent -
Warszawa Woronicza

>10 000

tyle mieszkań w abonamencie
będzie miało Resi4Rent do 2026 r.

Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

📌 Rynek biurowy w Warszawie w trzech kwartałach 2023 r.

Jak wynika z danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych, na koniec września 2023 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły ponad 6 205 000 mkw. Na stołecznym rynku biurowym wciąż widać ograniczenie aktywności deweloperskiej. Niska podaż nowej powierzchni oraz wysokie koszty aranżacji biur skutkują zwiększonym udziałem renegocjacji umów w transakcjach wynajmu (43 proc. ogółu transakcji w trzecim kwartale br.).

W trzech kwartałach roku w Warszawie pojawiło się zaledwie 20 250 mkw. nowej powierzchni biurowej — to najniższy wynik w historii. Jedyne projekty oddane do użytku w okresie od pierwszego do trzeciego kwartału 2023 usytuowane są poza Centrum.

Mimo, że powierzchni w budowie stopniowo przybywa, to wciąż jest to trzy razy mniej niż w ubiegłych latach. To pokłosie decyzji deweloperów sprzed 2-3 lat, braku pozwoleń na budowę i trudności z pozyskaniem atrakcyjnych gruntów. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym podaż nowoczesnej powierzchni jest nasilający się trend przebudów i modernizacji istniejących budynków.

W nowej podaży dostarczonej na rynek w czasie od 2022 do 2023 powierzchnia biurowa jest sukcesywnie wchłaniana przez rynek, co potwierdza zmniejszający się k/k współczynnik pustostanów.

Pomimo szerokiego wdrażania pracy hybrydowej, pracodawcy wykazują chęć powrotu do schematu biurocentrycznego, a jednocześnie zabezpieczają powierzchnię biurową na zróżnicowane scenariusze rozwoju organizacji w przyszłości. Dlatego, w odniesieniu do trendu zmniejszania zajmowanej powierzchni lub ekspansji, elastyczność wciąż odgrywa kluczową rolę w negocjacjach wynajmu.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- 📌 — Optymistyczna
- — Stabilna
- 📉 — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

271 000 mkw.

łącna powierzchnia biurowa w budowie, z czego 75 proc. przypada w strefach centralnych, z planowanym otwarciem na 2025 r.

20 250 mkw.

łącna powierzchnia biur dostarczona na stołeczny, rynek w trzech kwartałach

6,20 mln mkw.

łącne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie

496 600 mkw.

łącny popyt na powierzchnię biurową w Warszawie, z czego 174 000 mkw. przypało na trzeci kwartał br.

10,6 proc.

poziom pustostanów w Warszawie (spadek o 0,8 p.p. k/k)

➤ Rynek biurowy na rynkach regionalnych w trzech kwartałach 2023 r.

Na koniec września 2023 r. całkowite zasoby powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 631 300 mkw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostały Kraków (1 776 600 mkw.), Wrocław (1 354 000 mkw.) oraz Trójmiasto (1 046 800 mkw.).

Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych w regionach w III kw. 2023 r. oddanych zostało 119 700 mkw. powierzchni biurowej. Jednocześnie wszystko wskazuje na to, że 2023 r. będzie ostatnim rokiem z tak dużą liczbą nowych inwestycji oddanych do użytkowania.

Najemcy często rewidują bieżące i przyszłe zapotrzebowanie na biura, co przejawia się w zmniejszeniu poszukiwanych modułów lub utrzymaniu dotychczasowej powierzchni, nawet przy założeniu intensywnych planów rozwojowych. Wiele firm decyduje się na renegocjacje z uwagi na wysokie koszty aranżacji nowej powierzchni i dużą elastyczność wynajmujących w kwestii innych zapisów w umowach najmu. Z kolei podejmując decyzję o zmianie biura, firmy koncentrują się na poprawie jakości zajmowanej powierzchni. W rezultacie, współczynnik pustostanów w nowych budynkach będzie się stopniowo zmniejszał kosztem starszych nieruchomości.

120 000 mkw.

łączna powierzchnia budynków biurowych oddanych do użytkowania w trzecim kwartale 2023 r.

236 000 mkw.

całkowita podaż nowej powierzchni w trzech kwartałach 2023 r.

6,6 mln mkw.

łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych, największymi rynkami niezmiennie są Kraków (1,7 mln mkw.) i Wrocław (1,3 mln mkw.)

300 000 mkw.

łączna powierzchnia biurowa w budowie

532 000 mkw.

popyt na powierzchnię biurową na ośmiu głównych rynkach regionalnych, z czego aż 200 000 mkw. trafiło do najemców w trzecim kwartale br. Jest to zasługa dużych transakcji we Wrocławiu i Gdańsku

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- — Optymistyczna
- ▬ — Stabilna
- ▴ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

Główne rynki biurowe w Polsce w trzech kwartałach 2023 r.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 205	1,9	174,0	10,6	18-26* 11-17**
Kraków	1 777	24,0	38,3	18,7	15-17
Wrocław	1 354	43,1	33,8	17,2	14,5-16
Katowice	748	26,7	21,7	23,2	13,5-14,8
Łódź	637	0,0	8,4	22,6	12-14



Źródło: JLL

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

** NCL — obszar pozacentralny (pozostały obszar Warszawy)



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym w trzech kwartałach 2023 r.

Nieruchomości komercyjne niezmienne stanowią mocny filar działalności Echo Investment. Rok 2023 Grupa Echo Investment rozpoczęła od sprzedaży Mojego Miejsca II w Warszawie, czyli drugiego budynku biurowego wielofunkcyjnego projektu „destination”. Transakcja potwierdza niesłabnące zainteresowanie zarówno inwestorów, jak i najemców zrównoważonymi projektami, oferującymi zarówno mieszkania, jak i biura połączone z usługami. Natomiast największym projektem aranżacji, zrealizowanym w tym roku przez Echo, była nowa siedziba Grupy Archicom w budynku MidPoint71 we Wrocławiu, według projektu pracowni 3XA Architects. Grupa rozpoczęła również budowę kolejnego projektu „destination” - Towarowa 22 w Warszawie, budynek biurowy Office House (31 100 mkw.) oraz projektu Swobodna SPOT we Wrocławiu (41 600 mkw.) przy ulicy Swobodnej 60, gdzie dwa biurowce i łączący je zielony, miejski pasaż zaprojektowali architekci z pracowni Kuryłowicz & Associates.

WiredScore Platinum

certyfikat dla biurowca Brain Park w Krakowie, potwierdzający najlepszą łączność cyfrową, jakość rozwiązań teletechnicznych i planów awaryjnych zapewniających firmom możliwość działania w przypadku nieprzewidzianych zdarzeń

18 772 mkw.

łączna powierzchnia wykończona, przygotowana i przekazana do pracy dla najemców budynków Grupy Echo Investment od początku 2023 r. (z czego 10 929 mkw. w trzecim kwartale)

18 900 mkw.

łączna powierzchnia projektów w przygotowaniu, których budowę planujemy rozpocząć do końca 2023 r.

10 000 mkw.

łączna powierzchnia wynajęta w budynku React w Łodzi w 2023 r.

3 500 mkw.

przedłużone i nowe umowy najmu w kompleksie Face2Face w Katowicach (Deloitte, Medicover, Klinika Miracki, Bozza Concept’N Design)



 Projekt biurowy Swobodna SPOT we Wrocławiu

45 mln EUR

wartość transakcji sprzedaży budynku biurowego Moje Miejsce II w Warszawie (17 000 mkw.)

31 100 mkw.

powierzchnia budynku Office House w ramach projektu Towarowa 22 w Warszawie, którego budowę rozpoczęliśmy

41 600 mkw.

powierzchnia projektu biurowego Swobodna SPOT we Wrocławiu, którego budowę rozpoczęliśmy



Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w trzech kwartałach 2023 r.

Główne działania, wokół których koncentrowała się aktywność CitySpace w trzech kwartałach 2023 r., to otwarcie pierwszego elastycznego biura w Łodzi, ekspansja we Wrocławiu, przygotowanie do uruchomienia kompleksowego badania satysfakcji klienta oraz dostosowanie biur w całej sieci do standardu wspierającego ESG.



 CitySpace w biurowcu MidPoint71 we Wrocławiu

13

liczba lokalizacji w portfelu CitySpace na koniec września br., w 6 miastach: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach, Gdańsku oraz Łodzi

3 411

łączna liczba stanowisk pracy znajdująca się obecnie w ofercie CitySpace, w tym 215 nowo otwartych w MidPoint71 we Wrocławiu

29 100 mkw. 2 000 mkw. 1 400 mkw.

łączna powierzchnia przestrzeni biurowej CitySpace

powierzchnia CitySpace w projekcie Fuzja, pierwszego takiego konceptu w Łodzi, otwartego w 2023 r.

powierzchnia CitySpace w MidPoint71 we Wrocławiu, otwarta w trzecim kwartale br.

Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek handlowy w Polsce w trzech kwartałach 2023 r.

Polski rynek nieruchomości handlowych zanotował poprawę dynamiki sprzedaży w trzecim kwartale w porównaniu do początku roku.

Według analityków Cushman&Wakefield, odwiedzialność wyniosła średnio 463 000 klientów w lipcu i 478 000 osób w sierpniu, w przeliczeniu na jeden obiekt handlowy. Oznacza to wzrost odpowiednio o 4,5 proc. oraz 6,3 proc. r/r. Średni obrót najemców w lipcu 2023 r. wyniósł 1 071 zł netto na mkw. powierzchni (+6,5 proc. r/r), a w sierpniu 1 107 zł netto (+8,5 proc. r/r). Po uwzględnieniu inflacji realne obroty były niższe względem poprzedniego roku o 4,3 proc. w lipcu i 1,6 proc. w sierpniu, choć malejąca inflacja nie przyniosła takich spadków obrotów jak na początku roku. Na rynku widoczna jest poprawa wskaźników sprzedaży detalicznej. Na decyzje zakupowe konsumentów korzystnie wpłynęły spadek inflacji i obniżka stóp procentowych, mimo to rok 2023 zakończy się ujemną dynamiką sprzedaży.

Od początku roku stawki czynszów dla lokali w centrach i parkach handlowych rosną. W III kw. wzrost

wyniósł aż 17 proc. r/r. Wzrosty podyktowane były głównie inflacją i wynikały z konstrukcji umów najmu. Jednak niższy popyt na zakupy w centrach handlowych, a przez to niższe obroty najemców zwiększają presję na obniżkę czynszów, zwłaszcza w obiektach o słabszej pozycji na rynku lokalnym.

Od początku roku w Polsce pojawiło się osiemnaście nowych marek, wśród nich: Master Burger i Lush, Woolworth, Hugo, Helly Hansen, Nuumo, Bob Snail, Popeyes, Candy Pop, Solmar, Acium, L'Osteria, Zwieger. Jest to wynik podobny do poprzednich lat.

179 000 mkw.

nowoczesna powierzchnia handlowa oddana do użytku, z czego 43 000 mkw. przypadło na trzeci kwartał br.

16 mln mkw.

całkowita powierzchnia handlowa w Polsce

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

28

liczba nowych lub zmodernizowanych obiektów, z czego 7 przypadło na III kw. br.

500 000 mkw.

powierzchnia handlowa w budowie, która obejmuje m.in. 40 nowych obiektów (33 parki handlowe, 5 centrów, 2 magazyny) i 10 istniejących, które zostaną rozbudowane

200 000 mkw.

tylko nowoczesnej powierzchni handlowej zostanie oddane do użytku do końca 2023 r.



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych w trzech kwartałach 2023 r.

Strategia wzmocnienia centrów handlowych Libero Katowice i Galerii Młociny oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingu przynosi sukcesy. Obydwa centra są niemal w 100 proc. wynajęte i przynoszą stałe wzrosty odwiedzalności, przy jednoczesnym wzroście obrotów najemców. Libero, jako centrum handlowe typu „convenience” stało się „galerią z sąsiedztwa” — bliską, kompleksową, dającą wiele możliwości.

2023 r. to kontynuacja wzrostu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero w trzech kwartałach 2023 r. były

wyższe o 16 proc. niż w pierwszych trzech kwartałach 2022 r., natomiast odwiedzalność o 9 proc. wyższa r/r. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 12 proc. r/r, natomiast odwiedzalność wzrosła o 6 proc. r/r.

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

+12 proc.

wskaźnik obrotów w Galerii Młociny r/r

+6 proc.

wskaźnik odwiedzalności Galerii Młociny r/r

+16 proc.

wskaźnik obrotów w Galerii Libero r/r

+9 proc.

wskaźnik odwiedzalności Galerii Libero r/r

19

liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych przez zespół food&beverage od początku 2023 r. (z czego 5 w trzecim kwartale). Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Echo Investment, dołączyli m.in. Baken, nowy koncept twórców śniadaniowni Bułkę przez Bibułkę, Sakana Sushi, kijowska restauracja Czarnomorka, specjalizująca się w rybach i owocach morza, pizzeria Sartoria Ristorante&Pizzeria, przedszkole Kids&co, restauracja z kuchnią europejską Animo, restauracja śródziemnomorska Boathouse, jak również nowe punkty w projektach mieszkaniowych Resi4Rent



Galeria Młociny w Warszawie

Mieszkania

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż — pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów odsetkowych oraz aktywowanych kosztów finansowych, marketingu oraz

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

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo zakończone w trzech kwartałach 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
ŁÓDŹ								
Fuzja III ul. Tymienieckiego	9 100	159	84%	81,1	60,9	83%	II kw. 2021	II kw. 2023
Razem	9 100	159	84%	81,1	60,9	83%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w trzech kwartałach 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
WROCLAW								
Olimpia Port M37, M39 ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	99%	81,5	48,0	96%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Browary Wroclawskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	13 800	239	99%	184,3	89,7	94%	I kw. 2021	I kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	97%	128,0	66,5	90%	III kw. 2021	III kw. 2023
Razem	32 300	576	98%	393,8	204,2	93%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment zakończone	41 400	735		474,9	265,1			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 30 września 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprze- danych lokali]	Planowane przychody	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy
ŁÓDŹ								
Boho ul. Wodna	12 800	239	68%	105,1	80,7	87%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Fuzja Lofty G01 ul. Tymienieckiego	7 600	165	25%	87,2	63,9	30%	IV kw. 2022	IV kw. 2024
WARSZAWA								
Projekt Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	8%	572,0	331,3	28%	III kw. 2023	II kw. 2025
Razem	50 300	958	26%	764,3	475,9	38%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 30 września 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mIn PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW								
Bonarka Living II D** ul. Puskarska	8 400	151	95%	87,2	64,8	87%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Bonarka Living II C** ul. Puskarska	9 900	179	96%	101,9	78,0	94%	I kw. 2022	IV kw. 2023
ZAM II** ul. Rydlówka	5 500	100	69%	75,5	50,5	49%	IV kw. 2022	II kw. 2024
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce I** ul. Janickiego	11 600	206	94%	110,9	83,2	85%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
WARSZAWA								
Rytm Kabaty** al. KEN	17 300	288	81%	290,4	187,1	83%	I kw. 2022	IV kw. 2023
WROCŁAW								
Awipolis etap 3 ul. Władysława Chachaja	6 600	121	99%	60,6	42,0	94%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Planty Raclawickie R8 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	94	98%	59,1	37,0	91%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Nowa Kępa Mieszczkańska KM4 ul. Mieszczkańska	8 800	184	92%	119,3	73,3	93%	I kw. 2022	I kw. 2024
Browary Wrocławskie BP5-6 ul. Jedności Narodowej	9 300	188	96%	109,4	63,7	86%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	60%	119,2	77,0	54%	III kw. 2022	II kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczkańska KM5 ul. Mieszczkańska	1 800	18	0%	28,6	26,0	26%	III kw. 2022	II kw. 2025
Nowa Kępa Mieszczkańska KM6 ul. Mieszczkańska	7 200	165	80%	99,8	68,6	66%	II kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	46%	50,0	37,6	50%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10 000	188	61%	101,3	70,9	20%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja	3 200	56	0%	32,2	23,6	23%	III kw. 2023	III kw. 2025
Razem	119 700	2 213	80%	1 445,4	983,3	72%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w budowie	170 000	3 171		2 209,7	1 459,2			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 września 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mIn PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	161,5	98,3	20%	I kw. 2024	III kw. 2025
ŁÓDŹ							
Fuzja Loftu G02 ul. Tymienieckiego	9 700	171	104,3	86,8	9%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Razem	18 400	355	265,8	185,1	15%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 30 września 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	46	39,5	26,2	16%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	20,2	13,3	17%	I kw. 2024	III kw. 2025
Duża Góra ul. Duża Góra	4 700	78	56,2	40,2	10%	I kw. 2024	IV kw. 2025
ŁÓDŹ							
Zenit II** ul. Widzewska	6 000	120	49,0	32,5	26%	IV kw. 2023	IV kw. 2024
Zenit III** ul. Widzewska	8 000	159	64,9	45,3	19%	I kw. 2024	III kw. 2025
Zenit IV** ul. Widzewska	8 700	173	72,5	48,5	14%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Zenit VIII** ul. Widzewska	9 300	167	84,0	54,3	6%	III kw. 2024	II kw. 2026
Zenit VII** ul. Widzewska	5 500	108	45,5	31,7	8%	III kw. 2024	I kw. 2026
Zenit IX** ul. Widzewska	6 800	117	62,8	40,5	7%	I kw. 2025	III kw. 2027
Zenit VI** ul. Widzewska	8 500	172	76,7	46,8	7%	III kw. 2025	II kw. 2027
Zenit V** ul. Widzewska	9 900	185	86,8	54,2	7%	I kw. 2025	IV kw. 2026
POZNAŃ							
Wieża Jeżyce II** ul. Janickiego	14 500	264	159,6	113,6	15%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Projekt Poznań I* ul. Janickiego	12 700	275	146,6	106,5	23%	I kw. 2024	I kw. 2026
Apartamenty Esencja II** ul. Grabary	5 800	126	91,6	62,4	15%	I kw. 2024	I kw. 2026
Projekt Poznań II* ul. Janickiego	13 800	286	167,1	116,1	24%	III kw. 2024	III kw. 2026
Opieńskiego IV** ul. Opieńskiego	10 000	172	100,1	67,5	8%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce IV** ul. Janickiego	11 900	183	142,0	92,3	13%	I kw. 2025	I kw. 2027
Opieńskiego I** ul. Opieńskiego	17 000	237	175,4	113,1	7%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Opieńskiego II** ul. Opieńskiego	12 800	254	134,9	85,6	7%	III kw. 2025	II kw. 2027
Wieża Jeżyce III** ul. Janickiego	13 600	242	143,4	94,9	14%	III kw. 2025	II kw. 2027
Opieńskiego III** ul. Opieńskiego	16 200	293	167,2	109,4	8%	I kw. 2026	IV kw. 2027
WARSZAWA							
Projekt Mokotów V ul. Domaniewska	14 500	257	262,0	174,6	38%	IV kw. 2023	III kw. 2025
T22 Resi G** ul. Towarowa 22	12 200	152	321,9	189,1	13%	I kw. 2024	I kw. 2026
Stacja Wola III** ul. Ordona	13 300	232	208,4	117,9	25%	I kw. 2024	I kw. 2026

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 30 września 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Projekt Mokotów II** ul. Domaniewska	14 800	286	275,5	152,1	30%	II kw. 2024	I kw. 2026
Chłodna** ul. Chłodna 37/39	6 200	59	187,1	117,0	25%	III kw. 2024	III kw. 2026
Projekt Mokotów III** ul. Domaniewska	15 600	301	299,6	165,0	28%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Projekt Mokotów IV** ul. Domaniewska	6 200	123	122,1	66,3	29%	II kw. 2025	IV kw. 2026
WROCŁAW							
Sady nad Zieloną 2 B ul. Blizanowicka	6 400	122	64,4	47,1	20%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	67,6	43,5	15%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	58,7	43,0	29%	I kw. 2024	I kw. 2026
Meridian K1 ul. Karkonoska	14 700	285	189,5	120,1	16%	I kw. 2024	II kw. 2026
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6 600	129	85,5	57,7	11%	III kw. 2024	III kw. 2026
Meridian K2 ul. Karkonoska	9 500	187	120,2	74,9	17%	III kw. 2024	III kw. 2026
Górska 1 ul. Górska	6 900	124	90,9	59,6	16%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Górska 2 ul. Górska	11 100	216	142,5	95,8	16%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	4 000	97	53,0	37,3	15%	II kw. 2025	III kw. 2027
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	2 200	58	32,3	23,2	12%	II kw. 2025	III kw. 2027
Iwiny - Radomierzyczna 1 ul. Radomierzyczna	9 500	179	90,1	65,2	19%	I kw. 2026	III kw. 2027
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	35,2	25,4	12%	II kw. 2026	III kw. 2027
Iwiny - Radomierzyczna 2 ul. Radomierzyczna	10 800	202	102,8	74,0	17%	IV kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzyczna 3 ul. Radomierzyczna	10 700	199	102,1	73,9	17%	III kw. 2027	I kw. 2029
Razem	388 500	7 161	4 997,5	3 217,6	18%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w przygotowaniu	406 900	7 516	5 263,3	3 483,4			

* 28 kwietnia 2023 r. została zawarta umowa przyrzeczona dotycząca sprzedaży projektów z Grupy Echo do Grupy Archicom

** 1 sierpnia 2023 r. Grupa Echo zawarła z Grupą Archicom umowę przeniesienia do Grupy Archicom apertu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment

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

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

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

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na 30 września 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
WROCŁAW					
R4R Wrocław Rychalska ul. Zakładowa	11 400	302	10,7	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa Mieszczarska ul. Dmowskiego	9 300	269	8,7	76,3	II kw. 2020
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	14,6	135,9	III kw. 2023
ŁÓDŹ					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	6,0	52,4	IV kw. 2019
WARSZAWA					
R4R Warszawa Browary ul. Grzybowska	19 000	450	22,7	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	7,7	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	12,6	112,1	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	7,2	53,2	IV kw. 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 200	344	15,4	127,2	I kw. 2023
R4R Warszawa ul. Wilanowska	11 700	374	16,7	132,4	III kw. 2023
GDAŃSK					
R4R Gdańsk Kołobrzeska ul. Kołobrzeska	10 000	302	10,7	88,7	II kw. 2021
POZNAŃ					
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	4,7	45,3	III kw. 2021
KRAKÓW					
R4R Kraków Bonarka ul. Puszkarska	5 100	149	5,4	40,2	III kw. 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	386	14,0	102,1	IV kw. 2022
Razem	142 400	4 106	157,1	1 290,9	

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie na 30 września 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW						
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 200	301	11,7	102,4	II kw. 2022	I kw. 2024
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	11,2	110,2	III kw. 2022	I kw. 2024
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 200	358	14,3	164,5	III kw. 2022	I kw. 2025
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 000	622	24,7	234,8	III kw. 2023	III kw. 2025
ŁÓDŹ						
R4R Łódź ul. Kilińskiego	10 000	287	9,7	113,5	II kw. 2022	I kw. 2024
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 600	281	11,4	104,2	II kw. 2023	I kw. 2025
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	14,8	142,8	IV kw. 2022	IV kw. 2024
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 300	873	36,2	339,4	IV kw. 2022	I kw. 2025
GDAŃSK						
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 400	569	27,5	278,2	II kw. 2023	II kw. 2025
R4R Gdańsk (etap 1) ul. Zielony Trójkąt	12 300	365	15,1	146,9	III kw. 2023	IV kw. 2025
Razem	146 700	4 357	176,6	1 736,9		

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na 30 września 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	13 400	382	17,5	182,0	II kw. 2024	I kw. 2026
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Dmowskiego	22 200	672	25,2	249,9	IV kw. 2023	IV kw. 2025
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 400	293	11,3	98,5	III kw. 2024	II kw. 2026
Gdańsk						
R4R Gdańsk (etap 2) ul. Zielony Trójkąt	11 900	371	15,1	139,4	I kw. 2024	I kw. 2026
Razem	55 900	1 718	69,1	669,8		

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

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

Biura

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

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

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

Projekty biurowe Grupy Echo Investment w eksploatacji na 30 września 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] **	Poziom wynajęcia [%]	Plano- wane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Brain Park I Kraków, al. Pokoju	29 800	85%	5,6	287,9	85%	51,4	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
React I Łódź al. Piłsudskiego	15 000	100%	2,6	114,4	96%	23,3	I kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
City Forum — City 2 Wrocław, ul. Traugutta	12 700	98%	2,5	95,4	97%	58,2*	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom S.A. Aktywo dostępne do sprzedaży.
Razem	57 500		10,7	497,7		132,9		

* wycena narastająco, z uwzględnieniem wyceny przed dniem nabycia Grupy Archicom S.A. przez Grupę Echo Investment

** bez magazynów

Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 30 września 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] **	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Ponie- sione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna	16 000	0%	3,2	140,9	15%	0,0	III kw. 2023	II kw. 2025	
T22 Office B Warszawa, ul. Towarowa	31 400	0%	9,1	461,8	20%	0,0	II kw. 2023	II kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Brain Park II Kraków, al. Pokoju	13 100	3%	2,6	127,5	75%	2,2	III kw. 2022	I kw. 2024	
Fuzja I01 & I03 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	0%	1,6	88,4	39%	0,0	I kw. 2022	IV kw. 2024	
Razem	69 900		16,6	818,7		2,2			

** bez magazynów

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 września 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] **	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	18 900	3,9	213,0	22%	IV kw. 2023	III kw. 2025	
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	25 600	5,1	222,8	12%	III kw. 2024	III kw. 2026	
Razem	44 500	9,0	435,8				

** bez magazynów

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

sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Centra handlowe

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Zakończenie — data pozwolenia na użytkowanie. Po tej dacie do wykonania pozostaje znaczna część prac wykończeniowych.

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

Projekty handlowe w eksploatacji na 30 września 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 700	97%	20,6	1 273,7	99,9%	19,0**	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70 proc.
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	99%	9,0	390,4	100%	169,8*	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	97%	0,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Pasaż Kapelanka Kraków, ul. Kapelanka	17 800	97%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Razem	160 900		32,2	390,4		188,8		

* zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na Profit Share

** zysk rozpoznany przez Grupę Echo (30 proc.)

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

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

Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 30 września 2023 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Towarowa	40 800	146 894	Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe. Działka pod mieszkania docelowo będzie wyłączną własnością grupy Echo Investment. Projekty kwartału B i G wydzielone do segmentów
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	75 900	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Warszawa, al. KEN	29 600	26 500	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, ul. Tymienieckiego	7 900	9 600	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Kraków, Wita Stwosza	8 200	9 200	Działka pod usługi, biura.
Katowice, ul. Piotra Skargi	3 700	14 800	Działka pod biura, usługi / mieszkania na wynajem.
Łódź, ul. Widzewska	29 600	33 700	Działka pod mieszkania
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	26 400	31 800	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	22 100	Działka pod usługi, mieszkania.
Razem	179 000	370 494	

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 30 września 2023 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Projekt Kraków	3 400	7 000	
Towarowa - Warszawa	12 300	26 400	
Widzewska - Łódź	29 600	33 700	
Postępu - Warszawa	13 800	21 800	
Razem	59 100	88 900	

Pozostałe grunty Grupy Echo na 30 września 2023 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
Razem	85 600	

Pozostałe grunty Grupy Archicom na 30 września 2023 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Wrocław, ul. Murowana	3 100	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Wrocław, Jagodno	3 500	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Wrocław, ul. Vespuciego	700	Działka pod tereny zielone, z możliwością wybudowania pawilonu gastronomicznego.
Razem	7 300	

15

Główne inwestycje w trzech kwartałach 2023 r. — zakupy nieruchomości

W 2023 r. Grupa Echo nie zawarła nowych transakcji zakupu.

22 000 mkw.

— łączny potencjał powierzchni mieszkaniowej na działkach zabezpieczonych przez Echo Investment umowami przedwstępnymi.

46 000 mkw.

— potencjał powierzchni mieszkaniowej na terenie zabezpieczonym przez Echo Investment umową przedwstępną ze spółką będącą wspólnym przedsięwzięciem (Towarowa 22).

W 2023 r. Grupa Archicom zawarła poniższe transakcje zakupu nieruchomości:

Spółka Archicom Warszawa Sp. z o.o. zawarła przyręczoną umowę zakupu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie w rejonie ul. Postępu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o potencjale ok. 21 800 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Spółka Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi przyręczoną umowę zakupu udziałów w nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Sokolniczej/Zelwerowicza. Obecnie spółka Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o. jest właścicielem 23,96 proc. udziałów w nieruchomości.

Archicom S.A. sfinalizował zakup 100 proc. udziałów w spółce pod firmą Mioga Investment Sp. z o.o., która to spółka 23 marca 2023 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, na której może powstać ok. 7 000 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Archicom Poznań Sp. z o.o. podpisała przyręczoną umowę zakupu nieruchomości położonej w Poznaniu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, na której można wybudować blisko 26 600 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane

na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.



16

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2023 r.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w trzecim kwartale 2023 r.

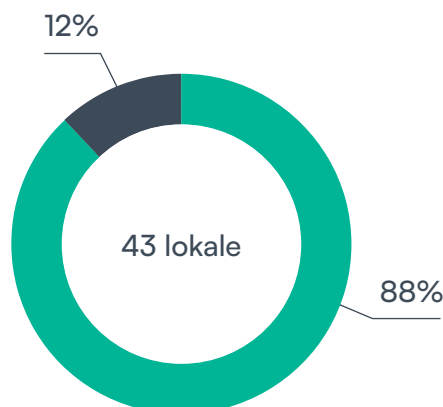
W związku z przekazaniem 1 sierpnia 2023 r. segmentu mieszkaniowego do spółki Archicom, dane zaprezentowane w raporcie za trzeci kwartał 2023 r., dotyczące przekazania, zostały skorygowane i doprowadzone do porównywalności poprzez wykazanie danych za trzeci kwartał 2023 z całego segmentu mieszkaniowego Archicom

obejmujące zarówno aktywa własne Archicom jak i przejęte od spółki Echo Investment, a danych za pozostałe okresy na poziomach jakie były publikowane wspólnie dla całego segmentu mieszkaniowego obejmującego Grupę Echo Investment, w tym dane z Grupy Archicom.

Przekazanie klientom 43 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo.

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Echo w całkowitej liczbie przekazanych mieszkań w trzecim kwartale 2023 r. [w szt.]

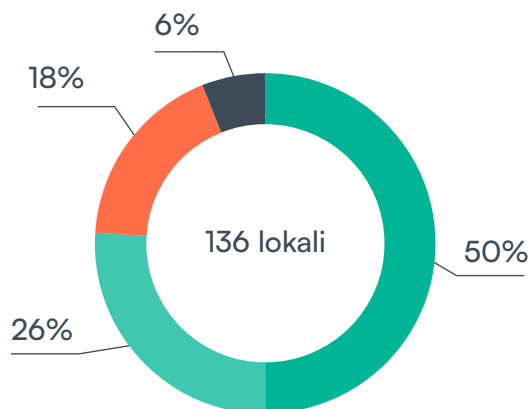
- — Łódź, Fuzja III
- — Pozostałe



Przekazanie klientom 136 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w trzecim kwartale 2023 r. [w szt.]

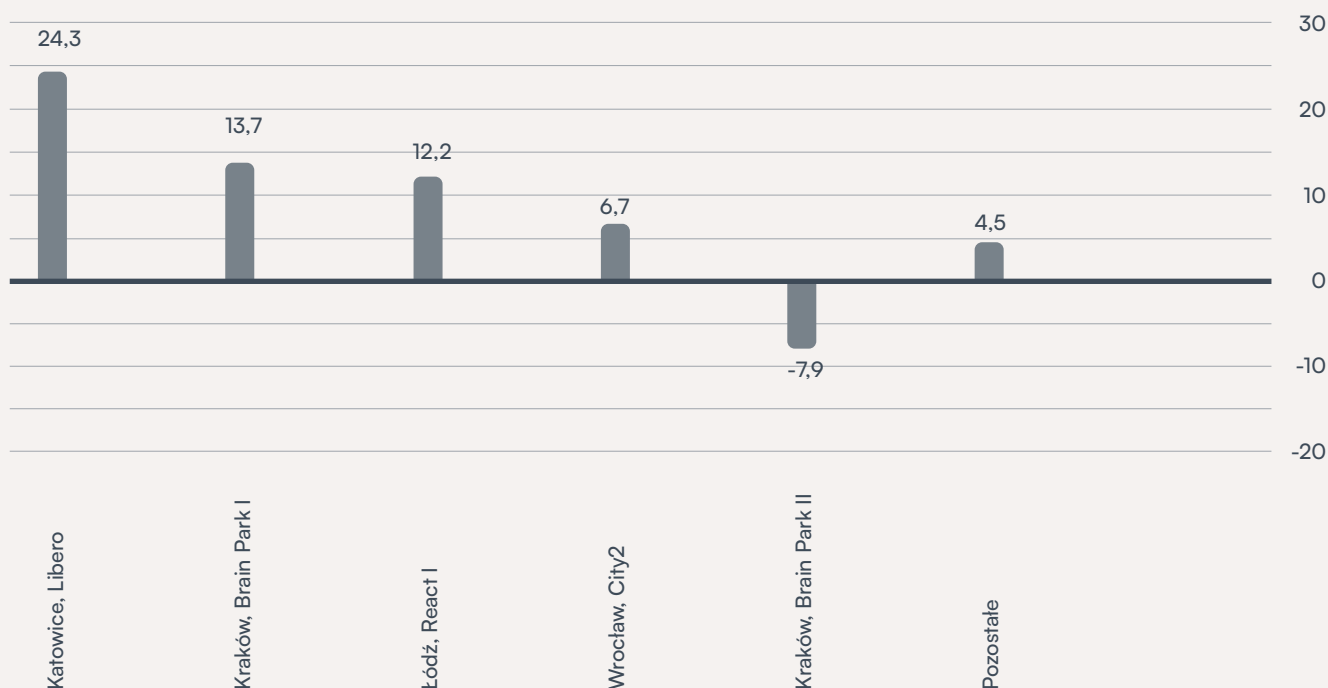
- Wrocław, Olimpia Port M24, M25, M26
- Wrocław, Browary Wrocławskie BA2, BA3
- Wrocław, Olimpia Port M37, M39
- Pozostałe



Projekty inwestycyjne Grupy Echo Investment w trzecim kwartale 2023 r.

Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 53,6 mln zł

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w podziale na nieruchomości w trzecim kwartale 2023 r. [mln PLN]



Sprzedaż biurowca Moje Miejsce II w Warszawie.

Wycena wartości godziwej projektów: React I w Łodzi, Brain Park I i II w Krakowie, Libero w Katowicach (zawiera pozytywną zmianę ze względu na wzrost kursu euro).

Sprzedaż działki przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku do platformy R4R.

Wycena wartości projektów współkontrolowanych — Galeria Młociny w Warszawie (zawiera pozytywną zmianę ze względu na wzrost kursu euro), Towarowa 22 w Warszawie oraz Resi4Rent.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Obniżka stóp referencyjnych przez RPP do poziomu 6 proc. we wrześniu a następnie do poziomu 5,75 proc. w październiku,
- utrzymanie obniżonego w lutym buforu dotyczącego badania zdolności kredytowej na poziomie 2,5 pp. przy kredytach hipotecznych o tymczasowo stałej stopie,
- spadek inflacji do poziomu 10,8 proc., 10,1 proc. i 8,2 proc. odpowiednio w lipcu, sierpniu i wrześniu 2023 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy rok wcześniej, co zwiększa możliwości nabywcze Polaków, a jednocześnie wskaźnik ten jest nadal na tyle wysoki, iż zachęca do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości (NBP),
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku we wrześniu 2023 r. o 1,33 proc. k/k (GUS),
- niski poziom bezrobocia rejestrowanego (5,5 proc. w styczniu, 5,1 proc. w czerwcu i 5 proc. we wrześniu 2023 r.) (GUS),
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań,
- zaobserwowany we wrześniu 2023 r. pierwszy od kilku lat spadek cen materiałów budowlanych o 0,9 proc. m/m,
- wzrost roli segmentu mieszkań premium,
- ogromny potencjał polskiego rynku najmu instytucjonalnego, obserwuje się wzrost liczby ogłoszeń ale też wzrost liczby poszukujących mieszkań na wynajem. W ostatnich dwóch latach średnie kwoty najmu wzrosły o 35 proc.,
- zapowiedzi złagodzenia polityki kredytowej przez banki. Przyjęcie ustawy wprowadzającej program Pierwsze Mieszkanie, zawierającej Bezpieczny Kredyt 2 proc. i Konto Mieszkaniowe (program wszedł w życie 1 lipca 2023 r.),
- poprawa zarówno obecnych, jak i przyszłych nastrojów konsumenckich. Wskaźnik ufności konsumenckiej wzrósł z -38,1 p.p. w styczniu i -28,2 p.p. w czerwcu do -20,3 p.p. we wrześniu 2023 r. (BWUK),
- wzrost PKB o 5,1 proc. w trzecim kwartale 2023 r. r/r (NBP).

Negatywne

- Pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka niż mieszkania (obligacje skarbowe). Wysokie oprocentowanie lokat depozytowych,
- możliwe wstrzymanie programu Bezpieczny kredyt 2 proc., po wyczerpaniu kwoty dofinansowania,
- niepewność co do cen materiałów budowlanych, surowców i energii,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Fuzja II i III w Łodzi,
- Wodna w Łodzi.

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- Browary Wrocławskie,
- Olimpia Port we Wrocławiu,
- Planty Raławickie we Wrocławiu,
- Awipolis we Wrocławiu,
- Osiedle Bonarka w Krakowie,
- Wieża Jeżyce w Poznaniu,
- Rytm Kabaty w Warszawie,
- Osiedle Zenit I w Łodzi.

Sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Moje Miejsce II w Warszawie.

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

- Brain Park II w Krakowie.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach,
- Brain Park I w Krakowie,
- React I w Łodzi.

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

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

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Finalizacja transakcji w postaci wniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A., w tym w szczególności 18 spółek bezpośrednio lub pośrednio przynależnych wraz z projektami przez nie realizowanym

Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Archicom S.A..

Wycena przez Grupę Archicom budynku biurowego City 2 we Wrocławiu.

Polityka dywidendowa i dywidenda

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

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

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

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



Wykonanie Polityki Dywidendowej

Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 5 października 2023 r., biorąc pod uwagę, że:

- zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 wykazało zysk netto w wysokości 100 211 857,23 PLN,
- Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do 30 czerwca 2023 r. zysk netto w wysokości 102 855 980,55 PLN,

postanowił wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023 (dalej Zaliczka Dywidendowa) w łącznej kwocie 90,79 mln PLN.

Zaliczka Dywidendowa została wypłacona 10 listopada 2023 r. Do Zaliczki Dywidendowej byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 3 listopada 2023 r.

Uchwała o wypłacie Zaliczki Dywidendowej uzyskała zgodę Rady Nadzorczej Emitenta.

90,79 mln PLN

łączna kwota zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r., wypłaconej akcjonariuszom Spółki

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 września 2023 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	WIBOR 6M + marża 4,4%
11/2022	PLO017000079	lpopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	lpopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			757 000		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A. [tys. PLN]					
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	110 000	15.03.2024	WIBOR 3M + marża 3,2%
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
Razem			172 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
Seria I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny DM Pekao S.A.	50 000	8.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Razem			305 000		
Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A. [tys. PLN]					
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Razem			188 000		
Obligacje w PLN razem			1 422 000		

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
Obligacje w EUR/PLN razem			40 000		

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

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie są zabezpieczone. Wszystkie są notowane na prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie rynku instrumentów dłużnych pod nazwą Catalyst, na platformach transakcyjnych prowadzonych przez GPW (w formule rynku regulowanego i ASO) oraz przez Bondspot (analogiczne dwa rynki).

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w trzech kwartałach 2023 r.

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

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna
1/2019	PLECHPS00308	11.04.2023	96 510
Seria J/J2	PLECHPS00290	21.09.2023	33 832
Razem			130 342

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

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna
M4/2019	PLARHCM00073	14.06.2023	60 000
Razem			60 000

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

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna
2I/2023	PLO017000087	24.05.2023	140 000
Seria P/P2	PLECHPS00373	31.07.2023	50 000
Razem			190 000

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

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna
M7/2023	PLO221800108	17.03.2023	62 000
Razem			62 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 30 września 2023 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
Libero, Katowice	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.		67 566		62 161	EURIBOR 3M + marża	22.11.2024
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. PKO BP S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego		56 100		50 661	EURIBOR 3M + marża	30.04.2025
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		65 560		38 585	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
				9 000			WIBOR 1M + marża	30.06.2024
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		29 357	EURIBOR 3M + marża	30.09.2025
Resi4Rent* - I transza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o. R4R Warszawa Browary Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	106 560		102 830		WIBOR 3M + marża	10.12.2026
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzaska Sp. z o.o.	Santander S.A. Helaba AG	69 000		66 559		WIBOR 3M + marża	27.06.2027
Resi4Rent* - III transza projektów	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o. Pimech Invest Sp. z o.o. M2 Hotel Sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o. R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego BNP Paribas Polska	74 402		53 559		WIBOR 1M + marża	21.12.2028
Resi4Rent* - IV transza projektów	M2 Biuro sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o. R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. R4R Kraków JP11 Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander S.A. Helaba AG	95 456		34 514		WIBOR 1M + marża	15.12.2029
Resi4Rent* - Corporate Credit Facility	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		22 500		22 085	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			354 418	271 726	257 463	202 849		

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

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 30 września 2023 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		17 600		4 311	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031
Razem				17 600		4 311		

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

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 września 2023 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A. *	75 000	62 951	31.10.2025	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	8.09.2025	WIBOR 3M + marża
Santander Bank Polska S.A.**	90 000	61 922	29.02.2024	WIBOR 1M + marża
Razem	195 000	154 873		

* Dostępna kwota kredytu 30 września 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 6,1 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu 30 września 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 0,8 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom na 30 września 2023 r. [tys. PLN]

Bank	Podmiot zaciągając kredyt	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.	80 000	23 438	9.03.2024	WIBOR 3M + marża
Razem		80 000	23 438		

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

20

Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

Poręczenia

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment w trzech kwartałach 2023 r. [tys. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Pimech Invest Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa	1 230	30.03.2023	Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej.

Gwarancje

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	12 119	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	City One Park Sp. zo.o.	17 328	do 27.11.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji najmu budynku biurowego City Forum B.
Razem			29 447		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis - Business House Sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	18 465	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparła przez Pimco.
Razem			155 721		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			185 169		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w trzech kwartałach 2023 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	City One Park Sp. zo.o.	15 820	27.05.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
Udzielenie	Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparła przez Pimco.

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Księgowanie sprzedaży mieszkań uzależnione jest od terminów oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale, lecz z różną intensywnością. Historycznie Grupa przekazywała najwięcej mieszkań w drugiej połowie roku, a w szczególności w czwartym kwartale. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 30 września 2023 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 proc. kapitałów własnych Spółki.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2023 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W 2023 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Wpływ wyników za 2023 r. na realizację prognoz finansowych

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

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W 2023 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

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

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

CZĘŚĆ 2

Skrócone śródroczne
skonsolidowane
sprawozdanie
finansowe Grupy Echo
Investment na dzień
i za okres kończący się
30 września 2023 r.



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

	Stan na 30.09.2023 (niebadane)	Stan na 31.12.2022
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	73 178	71 752
Rzeczowe aktywa trwałe	60 480	60 409
Nieruchomości inwestycyjne	1 222 097	1 094 638
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	568 595	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	562 597	478 180
Długoterminowe aktywa finansowe	337 957	326 675
Pochodne instrumenty finansowe	-	26 251
Pozostałe aktywa	1 276	1 549
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99 035	94 494
Grunty przeznaczone pod zabudowę	21 739	21 359
	2 946 954	2 661 932
Aktywa obrotowe		
Zapasy	1 784 316	1 592 885
Należności z tytułu podatku dochodowego	26 934	14 925
Należności z tytułu pozostałych podatków	69 987	81 762
Należności handlowe i pozostałe	443 502	333 577
Krótkoterminowe aktywa finansowe	13 176	15 327
Pochodne instrumenty finansowe	12 777	366
Inne aktywa finansowe	114 328	88 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	627 060	941 997
	3 092 080	3 069 753
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	159 385	355 327
	3 251 465	3 425 080
Aktywa razem	6 198 419	6 087 012

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

	Stan na 30.09.2023 (niebadane)	Stan na 31.12.2022
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 098 170	1 044 798
Zyski zatrzymane	628 434	577 337
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	948	1 008
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 748 187	1 643 778
Kapitały udziałowców niekontrolujących	223 448	162 534
	1 971 635	1 806 312
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 646 624	1 609 032
Rezerwy długoterminowe	4 790	5 356
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	136 850	140 651
Zobowiązania z tytułu leasingu	156 494	138 837
Zobowiązania pozostałe	85 878	68 200
	2 030 636	1 962 076
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	767 978	667 980
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	20 319	142 494
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	-	51 478
Pochodne instrumenty finansowe	304	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6 756	31 174
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	11 517	147 176
Zobowiązania handlowe	159 963	142 867
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	90 792
Zobowiązania z tytułu leasingu	70 947	96 389
Rezerwy krótkoterminowe	51 210	51 238
Zobowiązania pozostałe	237 412	293 775
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	868 802	558 252
	2 195 208	2 273 615
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	940	45 009
	2 196 148	2 318 624
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 198 419	6 087 012
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (tys. PLN)	1 748 187	1 643 778
Liczba akcji (tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgowa na jedną akcję (PLN)	4,24	3,98

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

	1.01.2023 - 30.09.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 30.09.2022 (niebadane)	1.07.2023 - 30.09.2023 (niebadane)	1.07.2022 - 30.09.2022 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	650 544	1 023 650	193 558	425 510
Koszt własny sprzedaży	(426 780)	(660 242)	(122 081)	(274 695)
Zysk brutto ze sprzedaży	223 764	363 408	71 477	150 815
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	29 193	63 296	53 557	15 858
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(44 653)	(49 576)	(18 627)	(15 196)
Koszty sprzedaży	(32 677)	(34 113)	(10 534)	(11 555)
Koszty ogólnego zarządu	(73 458)	(67 925)	(24 178)	(25 731)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	14 423	13 827	2 579	3 245
Pozostałe koszty operacyjne	(16 660)	(19 463)	(6 398)	(7 303)
Zysk operacyjny	99 932	269 454	67 876	110 134
Przychody finansowe	24 436	46 653	6 687	7 965
Koszty finansowe	(141 327)	(127 694)	(45 093)	(45 508)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	403	(4 916)	-	(3 026)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	9 150	(61 257)	(37 975)	(38 387)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	92 703	80 795	56 519	67 865
Zysk brutto	85 297	203 035	48 014	99 043
Podatek dochodowy	(40 097)	(53 700)	(21 717)	(23 629)
- część bieżąca	(49 792)	(73 915)	(12 708)	(20 497)
- część odroczone	9 695	20 215	(9 009)	(3 132)
Zysk netto, w tym:	45 200	149 335	26 297	75 414
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	33 187	124 809	24 074	62 931
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	12 013	24 526	2 223	12 483
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	33 187	124 809	24 074	62 931
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691	412 691	412 691
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,08	0,30	0,06	0,15
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,08	0,30	0,06	0,15

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

	1.01.2023 - 30.09.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 30.09.2022 (niebadane)	1.07.2023 - 30.09.2023 (niebadane)	1.07.2022 - 30.09.2022 (niebadane)
Zysk za rok obrotowy	45 200	149 335	26 297	75 414
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(60)	217	164	146
- Wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	733	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	673	217	164	146
Całkowity dochód za okres, w tym:	45 873	149 552	26 461	75 560
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	33 860	125 026	24 238	63 077
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	12 013	24 526	2 223	12 483

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2023 - 30.09.2023							
Stan na początek okresu	20 635	1 044 798	577 337	1 008	1 643 778	162 534	1 806 312
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	33 187	-	33 187	12 013	45 200
Inne całkowite dochody	-	-	733	(60)	673	-	673
Całkowite dochody netto za okres	-	-	33 920	(60)	33 860	12 013	45 873
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	70 549	-	70 549	59 900	130 449
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	(10 999)	(10 999)
Transakcje z właścicielami	-	-	70 549	-	70 549	48 901	119 450
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	53 372	(53 372)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 098 170	628 434	948	1 748 187	223 448	1 971 635
za okres 1.01.2022 - 30.09.2022							
Stan na początek okresu	20 635	1 158 524	499 517	934	1 679 610	183 927	1 863 537
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	124 809	-	124 809	24 526	149 335
Inne całkowite dochody	-	-	-	217	217	-	217
Całkowite dochody netto za okres	-	-	124 809	217	125 026	24 526	149 552
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	18 528	-	18 528	(44 211)	(25 683)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	(90 792)	-	-	(90 792)	(923)	(91 715)
Transakcje z właścicielami	-	(90 792)	18 528	-	(72 264)	(45 134)	(117 398)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	13 842	(13 842)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 081 574	629 012	1 151	1 732 372	163 319	1 895 691

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

	1.01.2023 - 30.09.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 30.09.2022 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	85 297	203 035
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(92 703)	(80 795)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	12 214	11 007
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(9 667)	60 587
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	120 852	89 983
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	(29 192)	(63 296)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	670	101
Zmiana stanu rezerw	489	70 901
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych	(403)	4 230
	2 260	92 718
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	(212 580)	88 350
Zmiana stanu należności	(178 637)	(152 193)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	96 298	(258 427)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(25 414)	(29 592)
	(320 333)	(351 862)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	(232 776)	(56 109)
Podatek dochodowy zapłacony	(86 214)	(85 123)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(318 990)	(141 232)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	130	117
Zbycie inwestycji w nieruchomości	176 470	785 552
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	1 000	34 092
Zbycie inwestycji na rzecz udziałowców niekontrolujących (akcje Archicom S.A.)	134 363	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach	562	-
Wycofanie wkładów we wspólnych przedsięwzięciach	-	32 548
	312 525	852 309
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(7 732)	(6 494)
Inwestycje w nieruchomości	(180 103)	(327 973)
Udzielone pożyczki	(5 518)	(11 880)
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach	-	(110 003)
Przekazanie środków pieniężnych na rachunki lokat bankowych o terminie zapadalności powyżej trzech miesięcy	-	(41 800)
Inne wydatki inwestycyjne	-	(25 683)
	(193 353)	(523 833)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	119 172	328 476

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

	1.01.2023 - 30.09.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 30.09.2022 (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	90 314	110 949
Emisja dłużnych papierów wartościowych	251 402	289 281
Inne wpływy finansowe	-	-
	341 716	400 230
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(101 791)	(92 014)
Spląty kredytów i pożyczek	(22 130)	(76 733)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(190 342)	(209 910)
Z tytułu pochodnych instrumentów	-	(2 518)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(30 885)	(21 483)
Odsetki zapłacone	(111 687)	(80 131)
	(456 835)	(482 789)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(115 119)	(82 559)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(314 937)	104 685
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	(314 937)	104 685
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	941 997	588 680
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	627 060	693 365

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



01

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. oraz porównawcze na 31 grudnia 2022 r. i za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.

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

W skład Grupy Kapitałowej na 30 września 2023 r. wchodziło 165 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 37 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzania

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu

finansowym, dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 r.

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, poza zastosowaniem nowych i zmienionych standardów i interpretacji, których wpływ opisano w części „Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.”.

Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za trzy kwartały 2023 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Grupy.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 27 listopada 2023 r.

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 30 września 2023 r. wchodziło 165 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 37 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio — poprzez trzy podmioty w 100 proc. zależne, spółki: DKR Echo Investment Sp. z o.o., DKR Echo Invest S.A. oraz DKRA Echo Sp. z o.o. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 30 września 2023 r. posiadało 76,71 proc. akcji uprawniających do 79,35 proc. głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego, tj. 28 listopada 2023 r., Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio — poprzez trzy podmioty w 100 proc. zależne, spółki: DKR Echo Investment Sp. z o.o., DKR Echo Invest S.A. oraz DKRA Echo Sp. z o.o. - jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., posiadając akcje dające 74,04 proc. udział w kapitale zakładowym oraz uprawniające do 76,53 proc. głosów na WZA Archicom S.A.

W Grupie Echo Investment znajduje się spółka Echo Investment ACC — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k., która działa jako centrum księgowo i rozliczeniowe dla większości spółek z Grupy.

W ramach spółek współzależnych Grupa posiada mniejszościowe udziały we wspólnych przedsięwzięciach — przede wszystkim w spółkach będących właścicielami gotowych, budowanych lub projektowanych inwestycji z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie czy planowanego projektu wielofunkcyjnego Towarowa 22 w Warszawie.

Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w trzech kwartałach 2023 r.

Zwiększenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Mioga Investment Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	14.03.2023	5 000
Archicom Warszawa Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	24.03.2023	10 000
DKRA Echo sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Echo Investment S.A. (tym samym nabycie pakietu akcji Archicom S.A. stanowiącego 8,31 proc. kapitału zakładowego)	18.04.2023	50 000
Archicom Advisory Services Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	15.06.2023	10 000
Karensansui Warsaw Investment Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	15.06.2023	5 000
Himawari Investment Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	11.07.2023	5 000
Archicom Services Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	21.07.2023	5 000

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Bełchatów — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	31.03.2023	85 230
Oxygen — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	8.03.2023	96 200
Projekt CS Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	2.02.2023	5 000
Projekt Echo 104 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	28.02.2023	50 000
Projekt Echo 93 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	23.02.2023	50 000

03

Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2023 r.:

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

(zatwierdzone w UE 16 grudnia 2020 r.)

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy

(opublikowano dnia 7 maja 2021 r.)

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

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za trzy kwartały 2023 r.

04

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

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

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

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później.

Zmiany do MSSF 16 „Leasing” — zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później.

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 31 grudnia 2022 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

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

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

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

Zmiany do MSR 7 “Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 “Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania dostawców”

(opublikowano 25 maja 2023 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później.

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

Zmiany do MSR 12 “Podatek dochodowy: Międzynarodowa Reforma Podatkowa — Modelowe Zasady Drugiego Filaru”

(opublikowano 23 maja 2023 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r. lub później.

Zmiany do MSR 21 “Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut”

(opublikowano 15 sierpnia 2023 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 r. lub później.

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

CZĘŚĆ 3

Skrócone śródroczne
jednostkowe
sprawozdanie finansowe
Echo Investment
S.A. na dzień i za
okres kończący się
30 września 2023 r.



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

	Stan na 30.09.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	6 728	4 807
Rzeczowe aktywa trwałe	23 706	41 952
Nieruchomości inwestycyjne	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	1 785 143	1 551 065
Długoterminowe aktywa finansowe	1 276	12 409
Udzielone pożyczki	770 353	502 672
Pochodne instrumenty finansowe	-	26 251
Należności z tytułu leasingu	34 374	38 546
	2 622 025	2 178 147
Aktywa obrotowe		
Zapasy	122 246	119 441
Należności z tytułu podatku dochodowego	4 454	2 154
Należności z tytułu pozostałych podatków	2 405	1 183
Należności handlowe i pozostałe	46 334	69 182
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	64 157
Udzielone pożyczki	219 824	567 908
Pochodne instrumenty finansowe	12 777	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 305	116 073
	434 345	940 098
Aktywa razem	3 056 370	3 118 245

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

	Stan na 30.09.2023	Stan na 31.12.2022
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	346 381	296 169
Zaliczka na poczet dywidendy	-	(50 000)
Zysk netto	56 616	100 212
	1 127 927	1 071 311
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 250 549	1 161 537
- w tym od jednostek zależnych	28 252	57 576
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 267	12 396
Otrzymane kaucje i zaliczki	3 307	2 737
Zobowiązania z tytułu leasingu	49 794	65 353
Zobowiązania pozostałe	10 291	4 558
	1 316 208	1 246 581
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	535 443	606 851
- w tym od jednostek zależnych	136 512	150 913
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	3	5
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 142	1 831
Zobowiązania handlowe	8 775	20 137
Otrzymane kaucje i zaliczki	22 042	9 788
Zobowiązania z tytułu leasingu	23 998	30 793
Rezerwy krótkoterminowe	13 788	11 928
Zobowiązania pozostałe	7 044	119 020
	612 235	800 353
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 056 370	3 118 245

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	Stan na 30.09.2023	Stan na 31.12.2022
Zobowiązania pozabilansowe	2 588 858	2 763 125
Zobowiązania pozabilansowe razem	2 588 858	2 763 125

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

	1.01.2023 - 30.09.2023	1.01.2022 - 30.09.2022	1.07.2023 - 30.09.2023	1.07.2022 - 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	89 611	143 968	27 680	29 158
Koszt własny sprzedaży	(50 810)	(74 676)	(11 488)	(15 146)
Zysk brutto ze sprzedaży	38 801	69 292	16 192	14 012
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(12 641)	(15 045)	(2 947)	(4 200)
Koszty sprzedaży	(10 759)	(13 728)	(1 930)	(4 415)
Koszty ogólnego zarządu	(64 151)	(51 215)	(22 847)	(20 255)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	198 377	251 474	17 636	61 796
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	48 501	69 874	17 636	23 878
Pozostałe koszty operacyjne	(2 716)	(14 582)	(1 851)	(5 217)
Zysk operacyjny	146 911	226 196	4 253	41 721
Przychody finansowe	17 956	5 731	(13 460)	(4 810)
Koszty finansowe	(119 596)	(130 305)	(41 404)	(48 662)
Zysk brutto	45 271	101 622	(50 611)	(11 751)
Podatek dochodowy	11 345	8 774	4 370	5 524
Zysk netto	56 616	110 396	(46 241)	(6 227)
Zysk netto	56 616	110 396		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,14	0,27		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,14	0,27		

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

	1.01.2023 - 30.09.2023	1.01.2022 - 30.09.2022
Zysk netto	56 616	110 396
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowity dochód	56 616	110 396
Całkowite dochody na jedną akcję zwykłą	0,14	0,27

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przypadające akcjonariuszom razem
Za okres 1.01.2023 - 30.09.2023						
Stan na początek okresu	20 635	704 295	296 169	(50 000)	100 212	1 071 311
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	50 212	50 000	(100 212)	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	56 616	56 616
Zmiany razem	-	-	50 212	50 000	(43 596)	56 616
Stan na koniec okresu	20 635	704 295	346 381	-	56 616	1 127 927
Za okres 1.01.2022 - 30.09.2022						
Stan na początek okresu	20 635	704 295	413 912	-	13 842	1 152 684
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	13 842	-	(13 842)	-
Dywidenda wypłacona	-	-	(90 793)	-	-	(90 793)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	110 396	110 396
Zmiany razem	-	-	(76 951)	-	96 554	19 603
Stan na koniec okresu	20 635	704 295	336 961	-	110 396	1 172 287

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

	1.01.2023 - 30.09.2023	1.01.2022 - 30.09.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	45 271	101 622
II. Korekty	(75 570)	(111 794)
Amortyzacja	6 724	6 886
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(3 854)	5 079
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(74 939)	(144 624)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(5 154)	18 909
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	(49)	(7)
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	1 702	1 963
III. Zmiana kapitału obrotowego :	(8 710)	(14 047)
Zmiana stanu rezerw	2 340	4 924
Zmiana stanu zapasów	2 037	13 928
Zmiana stanu należności	9 554	8 550
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(22 641)	(43 849)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	-	2 400
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	(39 009)	(24 219)
V. Podatek dochodowy zapłacony	(1 855)	(5 639)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	(40 864)	(29 858)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	1 038 777	572 820
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	92	36
Z aktywów finansowych	1 038 685	572 784
II. Wydatki	(915 195)	(311 141)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 383)	(6 446)
Na aktywa finansowe	(644 255)	(187 087)
Inne wydatki inwestycyjne	(268 557)	(117 608)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	123 582	261 679
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	213 635	205 633
Kredyty i pożyczki	11 863	25 633
Emisja dłużnych papierów wartościowych	190 000	180 000
Inne wpływy finansowe	11 772	-
II. Wydatki	(386 121)	(411 719)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(90 792)	(90 792)
Spląty kredytów i pożyczek	(46 451)	(160 431)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(130 342)	(81 410)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(7 986)	(10 086)
Odsetki	(105 091)	(65 166)
Inne wydatki finansowe	(5 459)	(3 834)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(172 486)	(206 086)
Przepływy pieniężne netto razem	(89 768)	25 735

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

	1.01.2023 - 30.09.2023	1.01.2022 - 30.09.2022
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(89 768)	25 735
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	116 073	74 239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	26 305	99 974

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kielce, 27 listopada 2023 r.

CZĘŚĆ 4

Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, śródroczne sprawozdania finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za trzy kwartały 2023 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy.

Zarząd Echo Investment S.A. potwierdza, że Echo Investment S.A. i jej Grupa na bieżąco monitorują wpływ zmian polityki klimatycznej na otoczenie biznesowe Grupy oraz ewentualny wpływ na sprawozdania finansowe (wycena aktywów i pasywów). Zarząd Echo Investment S.A. potwierdza także, że Echo Investment S.A. i jej Grupa są świadome bieżących i nadchodzących zmian regulacyjnych w zakresie zmian polityki klimatycznej.

Sprawozdanie zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 27 listopada 2023 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym



Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment