



Echo Investment S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce,
zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025)

Suplement nr 3 zatwierdzony w dniu 8 czerwca 2022 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego

**do prospektu podstawowego obligacji Echo Investment S.A. („Emitent”) („Prospekt”)
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 26 listopada 2021 r.**

decyzją nr DSP-DSPZE.410.33.2021,

**zmienionego suplementem nr 1 zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 8 grudnia
2021 r. decyzją nr DSP-DSPZE.411.78.2021 oraz suplementem nr 2 zatwierdzonym przez Komisję
Nadzoru Finansowego w dniu 25 kwietnia 2022 r. decyzją nr DSP-DSPZE.411.21.2022**

**Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane w niniejszym suplemencie mają znaczenie nadane im w
Prospekcie.**

Niniejszy suplement do Prospektu został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z opublikowaniem w dniu 25 maja 2022 r. skonsolidowanego raportu kwartalnego Grupy za I kwartał 2022 r.

Aktualizacja 1.

W „*Czynniki ryzyka – Ryzyko zmiany stóp procentowych*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 31 grudnia 2021 r., zadłużenie finansowe Grupy denominowane w EUR i PLN wynosiło [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 31 marca 2022 r., zadłużenie finansowe Grupy denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio 263,10 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR w ujęciu nominalnym, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności) i 1,75 mld PLN (obligacje i kredyty w PLN w ujęciu nominalnym, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności).

Aktualizacja 2.

W „*Czynniki Ryzyka – Ryzyko zmiany kursów walut*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 31 grudnia 2021 roku kwota zaciągniętych przez Grupę kredytów [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 31 marca 2022 roku kwota zaciągniętych przez Grupę kredytów walutowych i wyemitowanych obligacji w EUR wynosiła 263,10 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR w ujęciu nominalnym, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności).

Aktualizacja 3.

W „*Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 31 grudnia 2021 r., łączny poziom zadłużenia Grupy [...]”, dodaje się zdanie o treści:

Na dzień 31 marca 2022 r., łączny poziom zadłużenia Grupy, denominowanego w euro i złotych wynosił odpowiednio 263,10 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR w ujęciu nominalnym, bez zadłużenia podmiotów

konsolidowanych metodą praw własności) i 1,75 mld PLN (obligacje i kredyty w PLN w ujęciu nominalnym, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności).

Aktualizacja 4.

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), w zdaniu rozpoczynającym się od „Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego [...]” kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt. (viii) i (ix) o następującej treści:

(viii) koniec 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 r. – 232%; (ix) koniec 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 r. – 223%.

Aktualizacja 5.

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Natomiast wskaźnik płynności szybkiej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych pomniejszonych o rezerwy krótkoterminowe, na dzień 31 grudnia 2021 r.[...]”, dodaje się fragment o następującej treści:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych pomniejszonych o rezerwy krótkoterminowe, na dzień 31 marca 2022 r. wynosił 1,19, a na dzień 31 grudnia 2021 r. – 1,11. Natomiast wskaźnik płynności szybkiej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych pomniejszonych o rezerwy krótkoterminowe, na dzień 31 marca 2022 r. wynosił 0,47, a na dzień 31 grudnia 2021 r. – 0,40.

Aktualizacja 6.

W „Czynniki ryzyka – Postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy” (str. 15 Prospektu) dotychczasowe zdanie „Łączna wartość przedmiotu sporu w tych sprawach wynosi około 14.654.884 PLN, przy czym z uwagi na zawarte ugody łączna wysokość wskazanych roszczeń zmniejszyła się ostatecznie do kwoty 4.099.185,48 PLN.” zastępuje się zdaniem: „Na Datę Suplementu nr 3 do Prospektu Spółka nie jest stroną postępowań, w których łączna wartość przedmiotu sporu przekroczyłaby 10 mln PLN”.

Aktualizacja 7.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat” (str. 39-40 Prospektu) dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat na dzień 31 marca 2022 r.

	3 miesiące zakończone 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r. (dane przekształcone)
	(niezbadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Przychody ze sprzedaży	283.636	155.370	1.532.665	1.212.854
Koszt własny sprzedaży	(186.501)	(88.920)	(1.132.587)	(969.023)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....	97.135	66.450	400.078	243.831
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	60.318	42.608	80.448	228.985
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów.....	(15.023)	(7.349)	(53.531)	(33.162)
Koszty sprzedaży	(11.027)	(6.755)	(45.735)	(29.855)
Koszty ogólnego zarządu	(25.591)	(20.050)	(107.405)	(69.291)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym	6.898	4.332	61.583	10.383
- zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-	48.581	-
Pozostałe koszty operacyjne.....	(4.683)	(6.284)	(21.892)	(12.724)

Zysk operacyjny	108.027	72.952	313.546	338.167
Przychody finansowe	12.586	2.781	22.181	15.028
Koszty finansowe	(39.540)	(29.721)	(123.932)	(61.936)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(329)	(2.575)	18.065	(21.176)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(12.697)	(13.177)	8.670	(83.904)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności ...	4.882	6.999	23.362	(9.567)
Zysk (strata) brutto	72.929	37.259	261.892	176.612
Podatek dochodowy	(11.622)	(12.739)	(56.461)	(54.523)
- część bieżąca	(13.904)	(23.900)	(117.794)	(5.749)
- część odroczone	2.282	11.161	61.333	(48.774)
Zysk (strata) netto, w tym:	61.307	24.520	205.431	122.089
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	9.865	(1)	16.509	(4)
<u>Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</u>	<u>51.442</u>	<u>24.521</u>	<u>188.922</u>	<u>122.093</u>

Źródło: Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy i Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Przychody ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększyły się do 1.532.665 tys. PLN w stosunku do 1.212.854 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 319.811 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze zwiększonych przychodów z segmentu mieszkaniowego ujmujących przychody nabytej Grupy Archicom wynikających m.in. z większej sprzedaży liczby mieszkań. Wzrost z tego tytułu jest osłabiony spadkiem przychodów ze sprzedaży trzech budynków do R4R w roku 2020 i brakiem takich transakcji w roku 2021 (spółka realizowała projekty R4R na umowie zarządzania przedsięwzięciem inwestycyjnym). Przychody ze sprzedaży za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększyły się do 283.636 tys. PLN w stosunku do 155.370 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 128.266 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z nabycia Archicomu i wynikającej m.in. z tego większej liczby przekazanych mieszkań.

Koszt własny sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększył się do (1.132.587) tys. PLN w stosunku do (969.023) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 163.564 tys. PLN. Jego wzrost w tym okresie wynikał głównie z konsolidacji Archicomu i większej sprzedaży mieszkań. Wpływ R4R ma przeciwny kierunek w związku z realizacją projektów w systemie umowy o zarządzaniu przedsięwzięciem inwestycyjnym. Koszt własny sprzedaży za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększył się do (186.501) tys. PLN w stosunku do (88.920) tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 97.581 tys. PLN. Jego wzrost w tym okresie wynikał głównie z nabycia Archicomu i wynikającej m.in. z tego większej liczby przekazanych mieszkań.

Zysk operacyjny w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zmniejszył się do 313.546 tys. PLN w stosunku do 338.167 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 24.621 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z niższego zysku z tytułu wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych lub ich sprzedaży co było wynikiem mniejszej ilości pierwszych wycen oraz odwrotnej tendencji kursowej - odpowiednio wzrostu kursu pomiędzy 31 grudnia 2019 r. a 31 grudnia 2020 r. (z 4,2585 do 4,6148) i spadku kursu w okresie między 31 grudnia 2020 r. a 31 grudnia 2021 r. (z 4,6148 do 4,5994). Zysk operacyjny za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększył się do 108.027 tys. PLN w stosunku do 72.952 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 35.075 tys. PLN. Jego wzrost w tym okresie wynikał głównie z wyższego zysku na sprzedaży mieszkań (nabycie Archicomu), kompensowanego wyższymi kosztami sprzedaży, ogólnego zarządu i kosztami administracyjnymi związanymi z projektami (zakup Archicomu, wyższe opłaty za użytkowanie wieczyste).

Przychody finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększyły się do 22.181 tys. PLN w stosunku do 15.028 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 7.153 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z ze wzrostu odsetek od udzielonych pożyczek. Przychody finansowe za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększyły się do 12.586 tys. PLN w stosunku do 2.781 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 9.805 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z dodatnich wycen instrumentów zabezpieczających IRS i odsetek przychodowych Archicomu.

Koszty finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększyły się do (123.932) tys. PLN w stosunku do (61.936) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 61.996 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie

wynikał głównie ze wzrostu odsetek od kredytów (wyższe zadłużenie, stawki WIBOR, wyższe kursy EUR oraz ze zmian wycen w skorygowanej cenie nabycia – wysięgowanie w koszty wycen przy sprzedaży Browarów Warszawskich, wzrost prognozowanego WIBOR). Koszty finansowe za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększyły się do (39.540) tys. PLN w stosunku do (29.721) tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 9.819 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z wyższej wyceny w skorygowanej cenie nabycia (wzrost stóp procentowych), obsługi wyższej kwoty zadłużenia i wyższych stóp procentowych.

Aktualizacja 8.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe” (str. 40 Prospektu), po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2021 r.” dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów na dzień 31 marca 2022 r.

	3 miesiące zakończone 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r. (dane przekształcone)
	(przejrzane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	61.307	24.520	205.431	122.089
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	46	34	(32)	227
Inne całkowite dochody netto	46	34	(32)	227
Całkowity dochód za okres, w tym:	61.353	24.554	205.399	122.316
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	51.488	24.555	188.890	122.320
<u>Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących</u>	<u>9.865</u>	<u>(1)</u>	<u>16.509</u>	<u>(4)</u>

Źródło: Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy i Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Zysk netto w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększył się do 205.431 tys. PLN w stosunku do 122.089 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 83.342 tys. PLN. Jego wzrost w tym okresie wynikał głównie z czynników opisanych powyżej a ponadto dodatnich różnic kursowych, większych zysków w spółkach JV oraz zysku na rozliczeniu i wycenie instrumentów pochodnych. Zysk netto za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększył się do 61.307 tys. PLN w stosunku do 24.520 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 36.787 tys. PLN. Jego wzrost w tym okresie wynikał głównie z czynników opisanych powyżej oraz niższej straty z instrumentów walutowych FX i niższego podatku dochodowego.

Aktualizacja 9.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe”, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 r.” (str. 40-41 Prospektu), dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2022 r.

	Stan na dzień			
	31 marca		31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r. (dane przekształcone)
	(przejrzane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
AKTYWA				
Aktywa trwale				
Wartości niematerialne.....	70.249	3.090	70.529	3.459

Rzeczowe aktywa trwale	65.234	27.349	64.261	27.872
Nieruchomości inwestycyjne	713.797	891.496	811.091	1.388.972
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	784.512	800.309	745.370	780.621
Udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	449.295	317.066	336.737	306.449
Długoterminowe aktywa finansowe	361.267	204.040	366.360	201.194
Pochodne instrumenty finansowe	26.300	-		
Pozostałe aktywa	1.822	-	1.854	--
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	79.005	47.206	74.015	56.476
	2.551.481	2.290.556	2.470.217	2.765.043
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1.455.771	1.471.117	1.381.451	1.269.329
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1.629.034	1.035.914	1.650.310	925.173
Należności z tytułu podatku dochodowego	18.639	5.404	13.104	5.708
Należności z tytułu pozostałych podatków	65.401	29.852	64.908	93.050
Należności handlowe i pozostałe	144.957	138.231	120.163	112.111
Krótkoterminowe aktywa finansowe	14.748	52.590	41.920	50.761
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	18.922	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	95.508	68.670	85.205	82.524
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	729.848	688.413	588.680	327.097
Aktywa obrotowe	2.698.135	2.019.074	2.583.212	1.596.424
AKTYWA RAZEM	6.705.387	5.780.747	6.434.880	5.630.796
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	1.924.890	1.709.113	1.863.537	1.684.559
Zobowiązania długoterminowe	2.385.124	1.896.885	2.099.291	1.939.376
Zobowiązania krótkoterminowe	2.333.659	2.118.382	2.403.989	1.962.972
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	61.714	56.367	68.063	43.889
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6.705.387	5.780.747	6.434.880	5.630.796

Źródło: Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy i Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Aktywa obrotowe w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększyły się do 2.583.212 tys. PLN w stosunku do 1.596.424 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 986.788 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu zapasów oraz środków pieniężnych (w wyniku zakupu Archicom oraz nakładów na mieszkania w trakcie budowy). Aktywa obrotowe za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększyły się do 2.698.135 tys. PLN w stosunku do 2.019.074 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 679.061 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu zapasów (zakup Archicomu).

Zobowiązania długoterminowe w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększyły się do 2.099.291 tys. PLN w stosunku do 1.939.376 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 159.915 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z ujęcia zobowiązań z tytułu zakupu akcji Archicom, zaciągnięcia nowych kredytów/obligacji długookresowych oraz korekty w dół z tytułu przekwalifikowania części zobowiązań na krótkoterminowe. Zobowiązania długoterminowe za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększyły się do 2.385.124 tys. PLN w stosunku do 1.896.885 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 488.239 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z zakupu Archicomu (konsolidacja zobowiązań), wzrostu kursu EUR (część zobowiązań jest w walucie) oraz nowych zaciągnięć kredytów.

Zobowiązania krótkoterminowe w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększyły się do 2.403.989 tys. PLN w stosunku do 1.962.972 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 441.017 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze zmiany wartości zaciągniętych kredytów i obligacji oraz z tytułu wpłaconych pieniędzy na mieszkania od klientów zgodnie z harmonogramami oraz wzrostu zobowiązań handlowych (zakup Grupy Archicom). Zobowiązania krótkoterminowe za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększyły się do 2.333.659 tys. PLN w stosunku do 2.118.382 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 215.277 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z zakupu Archicomu i zmiany kursów walut, na minus wpływ miała spłata części zobowiązań.

Aktualizacja 10.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe”, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych na dzień 31 grudnia 2021 r.” (str. 42 Prospektu), dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych na dzień 31 marca 2022 r.

	3 miesiące zakończone 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r. (przejrzane)	2021 r.	2021 r.	2020 r. (dane przekształcone) (zbadane)
	(tys. PLN)			
Zysk/ (strata) brutto.....	72.929	37.259	261.892	176.612
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	94.048	190.866	119.167	(70.736)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(95.897)	265.806	604.012	(752.895)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej.....	143.017	(95.356)	(461.596)	658.433
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	141.168	361.316	261.583	(165.198)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....	588.680	327.097	327.097	492.295
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	729.848	688.413	588.680	327.097

Źródło: Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy i Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększyły się do 119.167 tys. PLN w stosunku do (70.736) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 189.903 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większego wpływu środków ze sprzedaży mieszkań (zakup Grupy Archicom). Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zmniejszyły się do 94.048 tys. PLN w stosunku do 190.866 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 96.818 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszych przepływów z działalności mieszkaniowej (wyższej kwoty zapłaconych zobowiązań od wpływów z rachunków ESCROW) oraz wyższego zapłaconego podatku dochodowego.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiększyły się do 604.012 tys. PLN w stosunku do (752.895) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 1.356.907 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze sprzedaży budynków biurowych, m.in. Browary Warszawskie (brak transakcji w roku 2020). Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zmniejszyły się do (95.897) tys. PLN w stosunku do 265.806 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 361.703 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze sprzedaży większego i droższego projektu, jakim były Browary Warszawskie (w 2021 r.) w odniesieniu do Projektu West Hub. Ponadto w I kwartale 2022 roku podniesiono kapitały w spółce zależnej Grupy będącej w 30% właścicielem Galerii Młociny.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zmniejszyły się do (461.596) tys. PLN w stosunku do 658.433 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., tj. o 1.120.029 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze sprzedaży budynków biurowych – spłaty kredytów zaciągniętych na ich budowę. (brak transakcji w ciągu roku 2020), wypłaty dywidendy oraz mniejszej kwoty zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji niż w roku 2020. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. zwiększyły się do 143.017 tys. PLN w stosunku do (95.356) tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r., tj. o 238.373 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większej spłaty kredytów w stosunku do emisji nowego długu (duża wartość spłaconego kredytu związana ze sprzedanymi budynkami Browarów Warszawskich).

Aktualizacja 11.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 43 Prospektu), po akapicie rozpoczynającym się od „Wzrost marży zysku bilansowego netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. [...]” dodaje się fragment o następującej treści:

Wskaźniki rentowności	3 miesiące zakończone 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	21%	25%	20%	28%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto.....	15%	9%	13%	10%
Rentowność aktywów (ROA)	4%	2%	3%	2%
Rentowność kapitałów własnych (ROE).....	13%	6%	11%	7%

Źródło: Spółka

Spadek wskaźnika marży zysku operacyjnego za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2022 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończony 31 marca 2021 r. o 4 p.p. (z 25% do 21%) wynika ze wzrostu przychodów w porównaniu do zysku operacyjnego praktycznie na podobnym poziomie (czynniki zmian obu pozycji opisano powyżej).

Spadek wskaźnika marży zysku operacyjnego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończony 31 grudnia 2020 r. o 8 p.p. (z 28% do 20%) wynika ze spadku zysku operacyjnego oraz zysku netto, przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży. Na spadek zysku operacyjnego wpływ miał przede wszystkim niższy zysk z wyceny wartości godziwej z nieruchomości inwestycyjnych (biurowców oraz centrum handlowego Libero).

Wzrost marży zysku bilansowego netto za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2022 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończony 31 marca 2021 r. o 6 p.p. (z 9% do 15%) wynika z szybszego wzrostu zysku netto w stosunku do wzrostu przychodów (czynniki wzrostu obu wielkości opisano powyżej).

Wzrost marży zysku bilansowego netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończony 31 grudnia 2020 r. o 3 p.p. (z 10% do 13%) wynika z dodatnich różnic kursowych.

Aktualizacja 12.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 43 Prospektu), po tabeli przedstawiającej podstawowy Alternatywny Pomiar Wyników w zakresie wskaźników zadłużenia wykorzystywany przez Zarząd w analizie działalności Grupy i uwzględniający dane za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r., dodaje się fragment o następującej treści:

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowy Alternatywny Pomiar Wyników, w zakresie wskaźników zadłużenia, wykorzystywany przez Zarząd w analizie działalności Grupy za wskazane okresy.

Wskaźniki zadłużenia	3 miesiące zakończone 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	29%	30%	29%	30%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi.....	75%	75%	75%	61%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	67%	66%	66%	65%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	232%	223%	229%	217%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów.....	38%	40%	40%	49%

Źródło: Spółka

Aktualizacja 13.

W części „Opis działalności Grupy – Segmenty działalności” (str. 58-59 Prospektu), po tabeli przedstawiającej informację na temat zysku (straty) brutto ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2020 i 2019, 2021 i 2020 oraz w okresie za 9 miesięcy zakończonych 30 września w latach 2021 i 2020, dodaje się fragment o następującej treści:

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu przychodów ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2021 i 2020 oraz w okresie za 3 miesiące zakończone 31 marca w latach 2022 i 2021.

	3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r.		3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	
	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)
	<i>(przejrzane)</i>				<i>(zbadane)</i>		<i>(niezbadane)</i>	
Mieszkania	212.509	75	71.525	46	1.255.437	82	728.694	60
Resi4Rent	3.148	1	2.479	2	22.260	1	286.998	24
Nieruchomości komercyjne	67.979	24	38.009	24	254.968	17	197.162	16
Pozostałe	-	-	43.357	28	-	-	-	-
Łączne przychody	283.636	100	155.370	100	1.532.665	100	1.212.854	100

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2021 r. oraz Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu kosztu własnego sprzedaży Grupy przypisanego do poszczególnych segmentów jej działalności w latach 2021 i 2020 oraz w okresie za 3 miesiące zakończone 31 marca w latach 2022 i 2021.

	3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r.		3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	
	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)
	<i>(przejrzane)</i>				<i>(zbadane)</i>		<i>(niezbadane)</i>	
Mieszkania	(144.865)	78	(57.671)	65	(972.457)	86	(564.165)	58
Resi4Rent	(811)	0	(1.614)	2	(17.656)	1	(273.049)	28
Nieruchomości komercyjne	(40.825)	22	(21.267)	24	(142.474)	13	(131.809)	14
Pozostałe	-	-	(8.368)	9	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży, razem	(186.501)	100	(88.920)	100	(1.132.587)	100	(969.023)	100

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2021 r. oraz Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Poniżej przedstawiono informację na temat zysku (straty) brutto ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2021 i 2020 oraz w okresie za 3 miesiące zakończone 31 marca w latach 2022 i 2021.

	3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r.		3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	
	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)
	<i>(przejrzane)</i>				<i>(zbadane)</i>		<i>(niezbadane)</i>	
Mieszkania	67.644	70	13.854	21	282.981	71	164.529	67
Resi4Rent	2.337	2	865	1	4.604	1	13.949	6
Nieruchomości komercyjne ...	27.154	28	16.742	25	112.494	28	65.352	27
Pozostałe	-	-	34.989	53	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	97.135	100	66.450	100	400.078	100	243.829	100

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2021 r. oraz Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Aktualizacja 14.

W „Opis Działalności Grupy – Źródła finansowania” (str. 71 Prospektu) akapit 1, sekcji „(i) Kredyty bieżące”, w zdaniu rozpoczynającym się od „Spółka jest stroną umów kredytu zawartych z bankami [...]”, w nawiasie dodaje się fragment o treści „natomiast na dzień 31 marca 2022 r. łączna kwota limitów tych umów kredytowych Emitenta wynosiła 205 mln PLN natomiast całej Grupy Echo–Archicom 300 mln PLN, a na Datę Suplementu nr 3 do Prospektu łączna kwota limitów tych umów kredytowych Emitenta wynosiła 200 mln PLN, natomiast całej Grupy Echo–Archicom 295 mln PLN.

Aktualizacja 15.

W „Opis Działalności Grupy – Źródła finansowania” (str. 71 Prospektu) akapit 1 sekcji „(i) Kredyty bieżące” w zdaniu rozpoczynającym się od „W ramach tych umów kwota zaciągniętych [...]”, kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się fragment o treści: „natomiast na 31 marca 2022 r. kwota zaciągniętych kredytów wyniosła ok. 160,9 mln PLN, a zadłużenie z tytułu wystawionych w ramach limitów gwarancji wynosiło około 38,9 mln PLN”.

Aktualizacja 16.

W „Opis Działalności Grupy – Luka płynności – Wprowadzenie” (str. 75 Prospektu), dodaje się kolejny akapit o następującej treści:

Na 31 marca 2022 roku Emitent posiadał zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.366,8 mln PLN i 40 mln EUR. Natomiast cała Grupa Echo–Archicom łącznie posiada na 31 marca 2022 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.586,8 mln PLN i 40 mln EUR. Na Datę Suplementu nr 3 do Prospektu Emitent posiadał zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.406,8 mln PLN i 40 mln EUR, natomiast cała Grupa Echo–Archicom 1.626,8 mln PLN i 40 mln EUR.

Aktualizacja 17.

W „Opis Działalności Grupy – Luka Płynności” (str. 75 Prospektu), zmienia się tytuł sekcji „Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku, na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku” który otrzymuje następujące brzmienie: „Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku, na dzień 30 września 2021 roku, na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 marca 2022 roku”, a po tabeli przedstawiającej najważniejsze aktywa i zobowiązania Emitenta według okresów wymagalności zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2021 r. dodaje się fragment o następującej treści:

Poniżej została przedstawiona tabela, która porządkuje najważniejsze aktywa i zobowiązania Emitenta według okresów wymagalności. Zestawienie zawiera wyłącznie wyemitowane i planowane do emisji obligacje oraz przepływy z projektów posiadanych w „banku ziemi”. Do przeliczenia wartości w walucie EUR został zastosowany kurs EUR/PLN z dnia 31 marca 2022 r. (1 EUR = 4,6525 PLN):

	2022	2023	2024	2025	2026
Środki pieniężne na dzień 31 marca 2022 r. ¹	825 356				
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji – wartość nominalna plus odsetki ⁽²⁾	(359 933)	(287 930)	(520 234)	(457 330)	(52 875)
Planowane nowe emisje obligacji – wartość nominalna plus odsetki ⁽³⁾	310 889	(28 616)	(28 712)	(28 616)	(339 208)
Kredyty bieżące /obrotowe Grupy przypadające do spłaty w danym roku - stan na dzień 31 marca 2022 r.	(97 741)	(206 471)			
Planowane przepływy z projektów – mieszkania ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	(2 014)	199 694	628 845	998 171	417 950
Saldo na przepływach Archicom S.A. ⁽⁷⁾	(40 807)	249 505	73 719	86 586	303 274
Saldo planowanych przepływów na projektach komercyjnych ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	932 796	417 676	318 171	409 979	299 707
	1 568 546	1 912 405	2 384 194	3 392 984	4 021 831

Źródło: Spółka.

⁽¹⁾ Uwzględnia środki o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami klientów na deweloperskie rachunki powiernicze.

⁽²⁾ Uwzględnia niespłacone emisje obligacji publicznych wraz z odsetkami. Na Datę Suplementu nr 3 do Prospektu począwszy od początku roku 2027 spółka nie posiada zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

⁽³⁾ Uwzględnia nowe emisje obligacji publicznych i niepublicznych spłaty, wraz z odsetkami.

⁽⁴⁾ Planowane przepływy z projektów mieszkaniowych oznaczają skumulowaną wartość wpływów ze sprzedaży mieszkań pomniejszoną o nakłady związane z ich realizacją na gruntach znajdujących się w „banku ziemi”.

⁽⁵⁾ Uwzględnia przepływy z realizacji platformy Resi4Rent.

⁽⁶⁾ Wpływy ze sprzedaży projektów mieszkaniowych założone w okresie ich realizacji i 6 miesięcy po jej zakończeniu.

⁽⁷⁾ Saldo uwzględniające dywidendy, które Spółka planuje otrzymać w poszczególnych latach od Archicom oraz wpływy ze sprzedaży nieruchomości.

⁽⁸⁾ Planowane przepływy z projektów komercyjnych oznaczają skumulowaną wartość wpływów ze sprzedaży projektów komercyjnych (biura, centra handlowe) pomniejszoną o nakłady związane z ich realizacją na gruntach znajdujących się w „banku ziemi” z uwzględnieniem finansowania zewnętrznego.

⁽⁹⁾ Sprzedaż projektów komercyjnych założona po upływie 12 miesięcy po zakończeniu ich realizacji. Założona spłata kredytu deweloperskiego w dacie planowanej sprzedaży projektu, uruchomienia zgodnie z harmonogramem.

Aktualizacja 18.

W „Opis Działalności Grupy – Luka Płynności – Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku, na dzień 30 września 2021 roku, na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 marca 2022 roku” (str. 76 Prospektu), w akapicie trzecim, po zdaniu rozpoczynającym się od „Wartość obligacji pozostających do wykupienia przez Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 roku [...]” dodaje się zdanie o następującej treści:

Wartość obligacji pozostających do wykupienia przez Emitenta na dzień 31 marca 2022 roku wynosi 1.366,8 mln PLN i 40 mln EUR.

Aktualizacja 19.

W „Opis Działalności Grupy – Luka Płynności – Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 30 września 2021 roku, na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 marca 2022 roku” (str. 76 Prospektu), w akapicie trzecim, po zdaniu rozpoczynającym się od „Łączna wartość limitów kredytów bieżących i obrotowych Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 r. [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Łączna wartość kredytów bieżących i obrotowych Emitenta na dzień 31 marca 2022 r. wynosiła do 205 mln PLN, z czego na 31 marca 2022 r. uruchomione było 160,9 mln PLN.

Aktualizacja 20.

W „Opis Działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Emitenta” (str. 83-84 Prospektu) po tabeli przedstawiającej listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na Datę Suplementu nr 2 do Prospektu, dodaje się poniższą tabelę przedstawiającą listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na Datę Suplementu nr 3 do Prospektu:

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych w PLN				
Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96.510	11 kwietnia 2023 r.
1/2020	PL0017000012	mBank S.A.	150.000	31 maja 2024 r.
1P/2020	PL0017000020	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (agent)	100.000	5 sierpnia 2024 r.
1/2021	PL0017000046	mBank S.A.	195.000	17 marca 2025 r.
2/2021	PL0017000061	mBank S.A.	172.000	10 listopada 2025 r.
Razem:			713.510	
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane na podstawie oferty publicznej prospektowej				
Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
F	PLECHPS00233	BM PKO BP	125.000	11 października 2022 r.
G	PLECHPS00241	BM PKO BP	75.000	27 października 2022 r.
I	PLECHPS00274	BM PKO BP, Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50.000	8 listopada 2023 r.

J i J2	PLECHPS00290	Seria J: Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.		
		Seria J2: BM PKO BP	33.832	21 września 2023 r.
K	PLECHPS00324	BM PKO BP	50.000	10 stycznia 2025 r.
L	PLECHPS00332	BM PKO BP	50.000	22 lutego 2026 r.
M	PLECHPS00340	BM PKO BP	40.000	27 kwietnia 2026 r.
Razem:			423.832	

Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane na podstawie oferty publicznej bezprospektowej*				
Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
1P/2021	PL0017000053	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (agent)	188.000	22 października 2024 r.
Razem:			188.000	
Razem obligacje w PLN:			1.325.342	

* Emisja na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego.

Źródło: Spółka

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych denominowane w EUR wyemitowane przez Echo Investment S.A.				
Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Termin wykupu
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40.000	23 października 2024 r.

Źródło: Spółka

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.				
Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
M3/2018	PLARHCM00065	mBank S.A.	50.000	13 lipca 2022 r.
M4/2019	PLARHCM00073	mBank S.A.	60.000	14 czerwca 2023 r.
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	110.000	15 marca 2024 r.
Razem:			220.000	

Źródło: Spółka

Aktualizacja 21.

W „Opis Działalności Grupy – Zobowiązania pozabilansowe” (str. 85-93 Prospektu), po tabeli przedstawiającej gwarancje wystawione przez Grupę Archicom na 31 grudnia 2021 r., dodaje się fragment o następującej treści:

Zobowiązania pozabilansowe Grupy w podziale na gwarancje oraz poręczenia na Datę Suplementu nr 3 do Prospektu przedstawiają poniższe tabele.

Poręczenia finansowe wystawione przez Grupę

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	11.631	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie sąsiedniego projektu, nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR
Echo Investment S.A.	Pimech Invest Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa	1.230	30.03.2023	Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	6.963	30.03.2035 r., z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum

Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	13.144	30.03.2035 r., z zastrzeżeniem wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,2	Poręczenie jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	0	Do 30.03.2035 r., z możliwością wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna zabezpieczenia przychodów z czynszów (masterlease) jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum budynek A.
Archicom S.A	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	1.729	28.04.2023 r.	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	5.973	9.09.2022 r.	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B
Archicom S.A	Archicom Sp. z o.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6.568	9.07.2022 r.	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B.
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	4.464	90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu (rozpoczęcie okresu najmu 4.01.2022 r. - wygasa 3.11.2022 r.)	Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu. Wystawione w EUR.
Razem			51.702		

Zródło: Spółka.

Poręczenia niefinansowe wystawione przez Grupę

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projek Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH.	152.000	31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych
Razem			152.000		

Zródło: Spółka

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Pekao S.A	70.000	29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A	20.215	31.12.2029	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów bezczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego MidPoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A	Cinema Asset Manager – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2.500	2.11.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	796	18.10.2022	Gwarancja zapłaty związana z porozumieniem drogowym.
Santander Bank Polska S.A. (w	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	695	18.10.2022	Gwarancja zapłaty związana z porozumieniem drogowym.

ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)					
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	8.375	30.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	9.159	30.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schielego, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Park Rozwoju – Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp. K.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. J.	2.500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie i z limitu Echo Investment S.A.)	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Aparator Powogaz S.A.	21.500	31.12.2022	Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. SKA	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	51.981	21.11.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Moje Miejsce (etap I). Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. SKA	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	3.833	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	16.634	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA (poprzednio: Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.)	A 19 Sp. z o.o	27.915	04.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dorozsądzieckiego. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l	51.178	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	49.533	późniejsza z dat: 11.09.2022 lub data zwrotu VAT z urzędu do kupującego	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, a także z umowy dodatkowej. Wystawiona w EUR i PLN.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	96.611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K). Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A	Miasto Stołeczne Warszawa	25.000	30.10.2022	Gwarancja zabezpieczająca budowę i przekazanie miastu szkoły podstawowej.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu	Echo Investment S.A.	Miasto Poznań reprezentowane przez	3.384	31.07.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.

kredytowego Echo Investment S.A.)		Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu			
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	180.912	05.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	3.584	05.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzących w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	200.486	05.08.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	624	09.07.2022	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłaty eksploatacyjne, roszczenia o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualne odsetki.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o.	24.637	1.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu.
Echo Investment S.A.	Projekt - 17 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o	32.921	31.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt - 17 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o	12.019	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt - 17 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o	82.498	20.01.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub Faza I.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Beethovena Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	6.232	6.10.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I.
PKO BP S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1.729	28.02.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji należności czynszowych związanej ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5.973	09.07.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. – RI – Sp.K	City One Park Sp. z o.o.	3.284	09.07.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1.161	09.07.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millenium S.A.	4.464	30.06.2022.	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu.
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.	12.156	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	City One Park sp. z o.o.	17.391	27.11.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy

					gwarancji najmu budynku biurowego City Forum B.
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	City One Park sp. z o.o.	15.742	27.05.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
Razem			1.067.622		

Źródło: Spółka.

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A	Projekt Echo - 130 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	28.609	31.01.2024	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ.
Echo Investment S.A	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A	39.000	31.12.2026	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	36.000	30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.,	24.500	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o)	42.452	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	44.284	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18.943	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.K.	A4 Business Park Sp. z o.o.	25.589	26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o	40.476	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	gwarancja bezpośrednia Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp.K	40.000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17.762	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l	102.077	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l	163.550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie

					wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	nie dotyczy	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Development 6 Sp. z o.o	37.531	9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o., R4R Kraków 3 Maja Sp.z o.o., M2 Hotel Sp. z o.o., Pimech Invest Sp. z o.o., R4R RE Wave 3 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 Investment S.A.	Projekt Beethovena – Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	124.643	28.05.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	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 JPII Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A., Landesbank Hessen-Thuringen Girocentrale	44.097	Do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Razem			847.978		

Zródło: Spółka.

Aktualizacja 22.

W „*Informacje Finansowe - Informacje o zmianach w sytuacji finansowej po dacie bilansowej*” (str. 97 Prospektu) dodaje się kolejny akapit następującej treści:

Od czasu opublikowania Kwartalnego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za I kwartał 2022 r. do Daty Suplementu nr 3 do Prospektu nie doszło do znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta lub Grupy.

Aktualizacja 23.

W „*Informacje Finansowe - Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej*” (str. 97 Prospektu) dodaje się kolejny akapit o następującej treści:

Od czasu opublikowania Kwartalnego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za I kwartał 2022 r. nie doszło do istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta ani do znaczących zmian wyników finansowych Emitenta lub Grupy.

Aktualizacja 24.

W „Ogólne informacje o Grupie – Grupa” (str. 102 Prospektu) po akapicie pierwszym dodaje się następujący akapit przedstawiający informację na temat liczby podmiotów wchodzących w skład Grupy na Datę Suplementu nr 3 do Prospektu:

W skład Grupy wchodzi Spółka oraz 180 spółek zależnych (w tym 53 spółki z Grupy Archicom), konsolidowanych metodą pełną oraz 35 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Aktualizacja 25.

W „Ogólne Informacje o Grupie – Znaczeni akcjonariusze Spółki” (str. 105 Prospektu), pod tabelą przedstawiającą akcjonariuszy Spółki posiadających znaczne pakiety akcji, przygotowaną na podstawie danych według skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r., zamieszcza się poniższą tabelę:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział (%)	Liczba głosów	Udział (%)
1.	Lisala sp. z o.o.*	272.375.784	66,00	272.375.784	66,00
2.	Nationale-Nederlanden OFE	55.834.000	13,53	55.834.000	13,53
3.	Aviva OFE Aviva Santander	27.351.000	6,63	27.351.000	6,63
4.	Nicklas Lindberg - Prezes Zarządu	593.172	0,14	593.172	0,14
5.	Maciej Drozd - Wiceprezes Zarządu	221.765	0,05	221.765	0,05
6.	Péter Kocsis – członek Rady Nadzorczej	52.280	0,01	52.280	0,01
7.	Pozostali akcjonariusze	56.262.581	13,63	56.262.581	13,63
	Razem	412.690.582	100,00	412.690.582	100,00

Źródło: Spółka**.

* kontrolowana przez Wing IHC Zrt. oraz partnerów Griffin Capital Partners.

** dane według Kwartalnego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za I kwartał 2022 r.

Aktualizacja 26.

W „Skróty i Definicje” dodaje się następujące definicje w kolejności alfabetycznej:

Data Suplementu nr 3 do Prospektu dzień zatwierdzenia suplementu nr 3 do Prospektu przez KNF

Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za I kwartał 2022 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r.

Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za I kwartał 2021 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

Definicja Kwartalnych Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Grupy otrzymuje następujące brzmienie:

Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za I kwartał 2022 r., Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za III kwartał 2021 r., Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za I kwartał 2021 r. oraz Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za III kwartał 2020 r.

Definicja Grupy otrzymuje następujące brzmienie:

Grupa

Spółka oraz jej podmioty zależne podlegające konsolidacji na dzień bilansowy Kwartalnego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za I kwartał 2022 r.

Aktualizacja 27.

W „Załącznik 3 Wykaz Odesłań Zamieszczonych w Prospekcie” (str. Z-11 Prospektu) dodaje się następujące punkty:

- (viii) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 3 miesiące zakończone 31 marca 2021 r. które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem: <https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html?year=2021&cid=2>
- (ix) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem: <https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html?year=2022&cid=2>