

ECHO investment

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 1 zatwierdzony w dniu 20 października 2023 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego
do prospektu podstawowego obligacji Echo Investment S.A. („Emitent”) („Prospekt”)
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 19 czerwca 2023 r.
decyzją nr DSP-DSPZE.410.9.2023**

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

Niniejszy suplement do Prospektu („**Suplement**”) 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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z opublikowaniem w dniu 21 września 2023 r. skonsolidowanego raportu Grupy za I półrocze 2023 r.

Aktualizacja 1

W „*Czynniki ryzyka – Ryzyko zmiany stóp procentowych*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 31 marca 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 30 czerwca 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio 170,0 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.554,0 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna). Ponadto w dniu 21 września 2023 r. Grupa wykupiła obligacje od inwestorów indywidualnych o wartości nominalnej 33,8 mln PLN, a dnia 31 lipca 2023 r. nastąpiła emisja obligacji w ramach Programu Emisji o łącznej wartości 50 mln PLN.

Aktualizacja 2

W „*Czynniki ryzyka – Ryzyko zmiany stóp procentowych*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 31 marca 2023 r. zadłużenie Grupy w PLN było oprocentowane [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 30 czerwca 2023 r. zadłużenie Grupy w PLN było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o WIBOR w 72%, a 48% zadłużenia denominowanego w EUR było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o EURIBOR.

Aktualizacja 3

W „*Czynniki Ryzyka – Ryzyko zmiany kursów walut*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 31 marca 2023 r. kwota zaciągniętych przez Grupę Echo kredytów [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 30 czerwca 2023 r. kwota zaciągniętych przez Grupę Echo kredytów walutowych i wyemitowanych obligacji w EUR wynosiła 165,7 mln EUR, a kwota kredytów zaciągniętych przez Grupę Archicom 4,3 mln EUR.

Aktualizacja 4

W „*Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy*” (str. 12 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 31 marca 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 30 czerwca 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio 170,0 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.554,0 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna).

Aktualizacja 5

W „*Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy*” (str. 12 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 31 marca 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 30 czerwca 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio 170,0 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.554,0 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna). Ponadto w dniu

21 września 2023 r. Grupa wykupiła obligacje od inwestorów indywidualnych o wartości nominalnej 33,8 mln PLN, a dnia 31 lipca 2023 r. nastąpiła emisja obligacji w ramach Programu Emisji o łącznej wartości 50 mln PLN.

Aktualizacja 6

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), w zdaniu rozpoczynającym się od „Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego [...]” kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt. (iv) o następującej treści: koniec 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. - 208%.

Aktualizacja 7

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), modyfikuje się zdanie rozpoczynające się od „Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych minus rezerwy krótkoterminowe, na dzień 31 marca 2023 r. [...]”, w taki sposób, że wspomniane zdanie otrzymuje następującą treść:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych minus rezerwy krótkoterminowe, na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosił 1,52, na dzień 31 marca 2023 r. wynosił 1,47, na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosił 1,38, a na dzień 31 grudnia 2021 r. – 1,07. Natomiast wskaźnik płynności szybkiej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych, pomniejszonych o rezerwy krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosił 0,60, na dzień 31 marca 2023 r. wynosił 0,64, na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosił 0,66, a na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosił 0,39.

Aktualizacja 8

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat” (str. 44 Prospektu) dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat na dzień 30 czerwca 2023 r.

	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	<i>(niebadane)</i>		<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>			
Przychody ze sprzedaży	456.986	598.140	1.394.306	1.532.665
Koszt własny sprzedaży	(304.699)	(385.547)	(901.913)	(1.132.587)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....	152.287	212.593	492.393	400.078
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	(24.364)	47.438	(11.427)	76.591
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów.....	(26.026)	(34.380)	(71.390)	(53.531)
Koszty sprzedaży	(22.143)	(22.558)	(50.038)	(45.735)
Koszty ogólnego zarządu	(49.280)	(42.194)	(84.264)	(107.405)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym	11.844	10.582	18.323	57.326
- zysk po każdym nabyciu.....			-	48.581
Pozostałe koszty operacyjne.....	(10.262)	(12.160)	(18.194)	(18.015)
Zysk operacyjny	32.056	159.320	275.403	309.309
Przychody finansowe	17.749	38.688	50.496	40.704
Koszty finansowe.....	(96.234)	(82.186)	(154.699)	(119.695)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów.....	403	(1.890)	(5.725)	(458)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	47.125	(22.870)	(15.151)	8.670
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności.....	36.184	12.930	68.677	23.362
Zysk (strata) brutto.....	37.283	103.992	219.001	261.892
Podatek dochodowy	(18.380)	(30.071)	(62.455)	(56.461)
- część bieżąca.....	(37.084)	(53.418)	(115.200)	(117.794)
- część odroczone.....	18.704	23.347	52.745	61.333
Zysk (strata) netto, w tym:	18.903	73.921	156.546	205.431

Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	9.113	61.878	127.150	188.922
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących.....	9.790	12.043	29.396	16.509

Przychody ze sprzedaży za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. zmniejszyły się do 456.986 tys. PLN w stosunku do 598.140 tys. PLN za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r., tj. o 141.154 tys. PLN.

Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszej liczby przekazanych mieszkań przez Grupę (612 mieszkań w pierwszym półroczu 2023 r. względem 755 mieszkań w pierwszym półroczu 2022 r.) oraz sprzedaży biurowców w roku 2022, które uprzednio generowały przychody z tytułu najmu biur (Face 2 Face w Katowicach oraz Moje Miejsce II w Warszawie).

Koszt własny sprzedaży za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. zmniejszyły się do (304.699) tys. PLN w stosunku do (385.547) tys. PLN za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r., tj. o 80.848 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał, tak samo jak spadek przychodów, głównie z mniejszej liczby przekazanych mieszkań oraz niższej wartości kosztów z tytułu najmu.

Zysk operacyjny za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. zmniejszył się do 32.056 tys. PLN w stosunku do 159.320 tys. PLN za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r., tj. o 127.264 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał z opisanego powyżej spadku przychodów ze sprzedaży, spadku z wyceny nieruchomości do wartości godziwej (spadek kursu EUR/PLN w I półroczu 2023 r. oraz wzrost kursu EUR/PLN w I półroczu 2022 r.).

Przychody finansowe za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. zmniejszyły się do 17.749 tys. PLN w stosunku do 38.688 tys. PLN za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r., tj. o 20.939 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z niższej wyceny instrumentów pochodnych (IRS) w I półroczu 2023 r. w stosunku do I półrocza 2022 r.

Koszty finansowe za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. wzrosły do 96.234 tys. PLN w stosunku do 82.186 tys. PLN za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r., tj. o 14.048 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu wysokości zapłaconych odsetek spowodowanych wzrostem stóp procentowych i marży na kredytach i obligacjach.

Aktualizacja 9

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe” (str. 44 Prospektu), po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów” (str. 45 Prospektu) dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów na dzień 30 czerwca 2023 r.

	Półroczne zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	<i>(niebadane)</i>		<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>			
Zysk za rok obrotowy	18.903	73.921	156.546	205.431
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach				
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(224)	71	74	(32)
- 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	509	71	74	(32)
Całkowity dochód za okres, w tym:	19.412	73.992	156.620	205.399
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	9.622	61.949	127.224	188.890
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące.....	9.790	12.043	29.396	16.509

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Zysk netto za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. zmniejszył się do 18.903 tys. PLN w stosunku do 73.921 tys. PLN za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r., tj. o 55.018 tys. PLN. Jego spadek był wynikiem opisanego powyżej spadku zysku operacyjnego, spadku przychodów finansowych oraz wzrostu kosztów finansowych i wyższej efektywnej stopy podatkowej w I półroczu 2023 r.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe”, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej” (str. 46 Prospektu), dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2023 r.

	Na dzień 30 czerwca		Stan na dzień 31 grudnia	
	2023 r.		2022 r.	
	(niebadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)		(tys. PLN)	
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	71.974	71.752	70.529	
Rzeczowe aktywa trwałe.....	58.085	60.409	64.261	
Nieruchomości inwestycyjne	1.131.844	1.094.638	843.576	
Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	548.997	486.625	741.663	
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności.....	507.704	478.180	336.737	
Długoterminowe aktywa finansowe.....	329.421	326.675	366.360	
Pochodne instrumenty finansowe	8.665	26.251	-	
Pozostałe aktywa	1.367	1.549	1.854	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	95.319	94.494	74.015	
Grunty przeznaczone pod zabudowę.....	21.715	21.359	19.455	
	2.775.091	2.661.932	2.518.450	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1.691.605	1.592.885	1.602.077	
Należności z tytułu podatku dochodowego.....	28.001	14.925	13.104	
Należności z tytułu pozostałych podatków	46.728	81.762	64.908	
Należności handlowe i pozostałe	223.851	333.577	120.163	
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20.073	15.327	41.920	
Pochodne instrumenty finansowe	10.092	366	18.922	
Inne aktywa finansowe	118.453	88.914	85.205	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	662.855	941.997	588.680	
	2.801.658	3.069.753	2.534.979	
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży.....	152.126	355.327	1.381.451	
	2.953.784	3.425.080	3.916.430	
AKTYWA RAZEM	5.728.875	6.087.012	6.434.880	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny.....	1.810.809	1.806.312	1.863.537	
Zobowiązania długoterminowe.....	2.045.057	1.962.076	2.078.844	
Zobowiązania krótkoterminowe.....	1.872.092	2.273.615	2.424.436	
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży.....	917	45.009	68.063	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	5.728.875	6.087.012	6.434.880	

Aktywa obrotowe na 30 czerwca 2023 r. zmniejszyły się do 2.801.658 tys. PLN w stosunku do 3.069.753 tys. PLN na 31 grudnia 2022 r., tj. o 268.095 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze spadku środków pieniężnych (spadek na 30 czerwca 2023 r. o 279.142 tys. PLN względem 31 grudnia 2022 r.), spadku należności z tytułu pozostałych podatków (głównie VAT) o 35.034 tys. PLN oraz należności handlowych i pozostałych).

Zobowiązania długoterminowe na 30 czerwca 2023 r. zwiększyły się do 2.045.057 tys. PLN w stosunku do 1.962.076 tys. PLN na 31 grudnia 2022 r., tj. o 82.981 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu poziomu

zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji o 82.197 tys. PLN (spłata obligacji o krótkim terminie zapadalności, emisja obligacji długoterminowych).

Zobowiązania krótkoterminowe na 30 czerwca 2023 r. zmniejszyły się do 1.872.092 tys. PLN w stosunku do 2.273.615 tys. PLN na 31 grudnia 2022 r., tj. o 401.523 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze spłaty kredytów celowych w związku ze sprzedażą projektów oraz spłaty obligacji krótkoterminowych, zmniejszeniem zobowiązań z tytułu dywidend w kwocie 79.793 tys. PLN oraz zmniejszenia zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, głównie VAT.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe”, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych” (str. 47 Prospektu), dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych na dzień 30 czerwca 2023 r.

	Półrocze zakończony 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	<i>(niebadane)</i>		<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>			
Zysk/ (strata) brutto	37.283	103.992	219.001	261.892
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(152.111)	(52.420)	9.184	119.167
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6.065	468.100	584.836	604.012
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej.....	(133.096)	56.385	(240.703)	(461.596)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.....	(279.142)	472.065	353.317	261.583
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	941.997	588.680	588.680	327.097
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....	662.855	1.060.745	941.997	588.680

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. zmniejszyły się do (152.111) tys. PLN w stosunku do (52.420) tys. PLN za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r., tj. o 99.691 tys. PLN.

Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z: mniejszego zysku brutto za pierwsze półrocze 2023 r. w porównaniu do pierwszego półrocza 2022 r. (mniejsze przepływy z działalności mieszkaniowej w wyniku znacznie mniejszej liczby sprzedanych mieszkań co przełożyło się na niższe wpływy na rachunki ESCROW przy wyższych nakładach na budowę mieszkań) oraz mniejszych wpływów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych (sprzedaż projektów Moje Miejsce etap II oraz Face 2Face).

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. zmniejszyły się do 6.065 tys. PLN w stosunku do 468.100 tys. PLN za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r., tj. o 462.035 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszych wpływów z tytułu sprzedaży projektów komercyjnych oraz z poniesienia mniejszych wydatków inwestycyjnych (CAPEX) w pierwszym półroczu 2023 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, w związku z mniejszymi inwestycjami w nieruchomości, brakiem wydatków w pierwszym półroczu 2023 r. na podwyższenie kapitałów własnych we wspólnych przedsięwzięciach w stosunku do 108,6 mln PLN wydatków w analogicznym okresie 2022 r.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 r. zmniejszyły się do (133.096) tys. PLN w stosunku do 56.385 tys. PLN za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r., tj. o 189.481 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z wypłaconej dywidendy, wyższych zapłaconych odsetek w pierwszym półroczu 2023 r., oraz niższej emisji obligacji (201 mln PLN w pierwszym półroczu 2023 r., natomiast 249 mln PLN w pierwszym półroczu 2022 r.).

Aktualizacja 10

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 48 Prospektu), po tabeli przedstawiającej podstawowe Alternatywne Pomiary Wyników w zakresie wskaźników zadłużenia, wykorzystywane przez Zarząd w analizie działalności Grupy i uwzględniający dane za okres 12 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r., dodaje się fragment o następującej treści:

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe Alternatywne Pomiary Wyników, w zakresie wskaźników rentowności, wykorzystywane przez Zarząd w analizie działalności Grupy za wskazane okresy.

Wskaźniki rentowności	Okres 12 miesięcy zakończony		Rok zakończony	
	30 czerwca		31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	12%	24%	20%	20%
Wskaźnik marży zysku netto	8%	14%	11%	13%
Rentowność aktywów (ROA)	1,8%	3,5%	3%	3%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	6%	13%	9%	11%

Źródło: Spółka

Wskaźnik marży zysku operacyjnego za okres 12 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. spadł w porównaniu do analogicznego okresu zakończony 30 czerwca 2022 r. o 12 p.p. (z 24% do 12%). Wynika to z procentowo większego spadku zysku operacyjnego względem spadku przychodów ze sprzedaży. Spadek przychodów ze sprzedaży oraz zysku operacyjnego wynikał głównie z mniejszej liczby przekazanych mieszkań przez Grupę, oraz sprzedaży biurowców (Face 2 Face w Katowicach oraz biurowca Moje Miejsce w Warszawie) w okresie II półrocze 2022 – I półrocze 2023, które uprzednio generowały przychody z tytułu najmu powierzchni biurowej. Dodatkowo na spadek zysku operacyjnego wpływ miał mniejszy zysk z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (spadek kursu w okresie 30.06.2022-30.06.2023 przy wzroście kursu 30.06.2021-30.06.2022).

Spadek wskaźnika marży zysku netto za okres 12 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończony 30 czerwca 2022 r. o 6 p.p. (z 14% do 8%) wynika z procentowo większego spadku zysku netto względem spadku przychodów ze sprzedaży. Spadek zysku netto wynikał głównie z mniejszej liczby przekazanych mieszkań, mniejszego zysku z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (spadek kursu w okresie 30.06.2022-30.06.2023 przy wzroście kursu 30.06.2021-30.06.2022 oraz wzroście kosztów finansowych wynikające z wyższych stóp procentowych).

Spadek wskaźnika rentowności aktywów (ROA) za okres 12 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. spadł w porównaniu do analogicznego okresu zakończony 30 czerwca 2022 r. o 1,7 p.p. (z 3,5% do 1,8%) wynika z jednoczesnego spadku wartości aktywów oraz zysku netto. Spadek wartości aktywów wynikał ze sprzedaży biurowców (Face 2 Face w Katowicach oraz biurowca Moje Miejsce w Warszawie) oraz spadku gotówki i należności handlowych. Przyczyny spadku zysku netto opisano przy wskaźniku marży zysku netto.

Spadek wskaźnika rentowności kapitału własnego (ROE) za okres 12 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. spadł w porównaniu do analogicznego okresu zakończony 30 czerwca 2022 r. o 7 p.p. (z 13% do 6%) wynika ze spadku zysku netto oraz nieznacznego spadku kapitałów własnych (wyplata dywidendy). Przyczyny spadku zysku netto opisano przy wskaźniku marży zysku netto.

Aktualizacja 11

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 48 Prospektu), po tabeli przedstawiającej podstawowy Alternatywne Pomiary Wyników w zakresie wskaźników rentowności, wykorzystywane przez Zarząd w analizie działalności Grupy i uwzględniający dane za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r., dodaje się fragment o następującej treści:

Wskaźniki zadłużenia	Stan na dzień		Stan na dzień	
	30 czerwca		31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	32%	30%	30%	29%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	65%	68%	68%	74%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	66%	67%	67%	67%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	208%	226%	226%	233%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów	31%	27%	27%	39%

Źródło: Spółka

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi wzrósł do 32% na 30 czerwca 2023 r. w stosunku do 30% na 31 grudnia 2022 r., tj. o 2 p.p. Pozostaje on na bezpiecznym poziomie a jego niewielki wzrost spowodowany jest spadkiem aktywów: sprzedaż projektu Moje Miejsce etap II, spadkiem środków pieniężnych oraz należności handlowych przy jednoczesnym wzroście kapitałów własnych (wypracowany wynik za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r., pomniejszony o wypłaconą dywidendę).

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi na dzień 30 czerwca 2023 r. spadł do 65% w stosunku do 68% na 31 grudnia 2022 r., tj. o 3 p.p. Pozostaje on na bezpiecznym poziomie a jego niewielki spadek spowodowany

jest większym tempem wzrostu aktywów trwałych (CAPEX na nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz wzrost wartości udziałów w jednostkach kontrolowanych) od tempa wzrostu kapitału własnego (wypracowany wynik za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r., pomniejszony o wypłaconą dywidendę).

Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 30 czerwca 2023 r. spadł do 67% w stosunku do 66% na 31 grudnia 2022 r., tj. o 1 p.p. Pozostaje on na bezpiecznym poziomie a jego niewielki spadek spowodowany jest szybszym tempem spadku zadłużenia (spłata kredytu przy sprzedaży projektów Moje Miejsce etap II, mniejszym wykorzystaniem kredytów w rachunku bieżącym, spadkiem zobowiązań handlowych, spadkiem zobowiązań z tytułu podatku VAT oraz z tytułu nabycia akcji – realizacja opcji na akcje Archicomu) w stosunku do spadku aktywów (sprzedaż projektu Moje Miejsce etap II, spadek środków pieniężnych oraz należności handlowych).

Spadek wartości **wskaźnika zadłużenia kapitału własnego** z 226% na 31 grudnia 2022 r. do 208% na 30 czerwca 2023 r., tj. o 18 p.p., wynika ze spadku zadłużenia (spłata kredytu przy sprzedaży projektu Moje Miejsce II, mniejsze wykorzystanie kredytu w rachunku bieżącym, spadek zobowiązań handlowych, zobowiązań z tytułu podatku VAT oraz z tytułu nabycia akcji – realizacja opcji na akcje Archicomu) przy jednoczesnym wzroście kapitałów własnych (wypracowany wynik pomniejszony o wypłaconą dywidendę).

Wartość **wskaźnika Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów** na 30 czerwca 2023 r. wzrosła do 31% z 27 % na 30 czerwca 2022 r. i pozostaje na bezpiecznym poziomie a jego niewielki wzrost spowodowany jest wzrostem zadłużenia netto (spadek środków pieniężnych wyższy niż spadek zadłużenia na skutek spłaty kredytu Moje Miejsce II oraz spadku zobowiązań handlowych) przy jednoczesnym spadku aktywów (sprzedaż projektu Moje Miejsce II, spadek środków pieniężnych oraz należności handlowych).

Aktualizacja 12

W części „Opis działalności Grupy – *Historia Grupy*” (str. 56 Prospektu), w sekcji „*Zawarcie porozumienia wstępnego dotyczącego transakcji obejmującej wniesienie przez Spółkę do Archicomu, aportu w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”* (str. 61 Prospektu), dodaje się fragment o następującej treści:

1 sierpnia 2023 r. Spółka zawarła z Archicom:

1. umowę objęcia 22.825.700 (słownie: dwadzieścia dwa miliony osiemset dwadzieścia pięć tysięcy i siedemset akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Archicom, o wartości nominalnej 10 zł (słownie: dziesięć złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 228.257.000 zł (słownie: dwieście dwadzieścia osiem milionów dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) za cenę emisyjną w wysokości 36,34 (słownie: trzydzieści sześć i 34/100) złotych za każdą akcję w zamian Aport; oraz
2. umowę przeniesienia Aportu rzecz Archicom.

Wartość Aportu, zgodnie z wyceną przygotowaną przez Grant Thornton Frąckowiak P.S.A. na dzień 31 marca 2023 r. wynosi 829.487.384 (słownie: osiemset dwadzieścia dziewięć milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery) złote.

Aktualizacja 13

W części „Opis działalności Grupy – *Podsumowanie działalności*” (str. 52 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „W dniu 18 kwietnia 2023 roku, działając na podstawie umowy opcji z dnia 22 kwietnia 2021 r., Emitent wykonał przysługujące mu uprawnienie do nabycia i nabył od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkie udziały w kapitale zakładowym DKRA sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu[...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 4 października 2023 r.: (i) udział DKR Echo Invest S.A. w kapitale zakładowym Archicomu wynosi 10,01%, a udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Archicomu wynosi 8,87%, (ii) udział DKR Echo Investment sp. z o.o. w kapitale zakładowym Archicomu wynosi 15,25%, a udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Archicomu wynosi 21,01% oraz (iii) udział DKR Echo Investment sp. z o.o. w kapitale zakładowym Archicomu wynosi 4,38%, a udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Archicomu wynosi 7,74%.

Aktualizacja 14

W części „Opis działalności Grupy – *Podsumowanie działalności*” (str. 52 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na Datę Prospektu udział Emitenta, bezpośrednio lub pośrednio, w kapitale zakładowym Archicomu wynosi: [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 4 października 2023 r. udział Emitenta, bezpośrednio lub pośrednio, w kapitale zakładowym Archicomu wynosi 76,71%, a udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Archicomu wynosi 79,35%.

Aktualizacja 15

W części „Opis działalności Grupy – Segmenty działalności” (str. 63 Prospektu), po tabeli przedstawiającej informację na temat zysku (straty) brutto ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r. oraz 31 marca 2022 r. oraz w latach 2022 i 2021, dodaje się fragment o następującej treści:

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu przychodów ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2022 i 2021 oraz w okresie za półrocze zakończone 30 czerwca w latach 2023 i 2022.

	Półrocze zakończone 30 czerwca 2023 r.		Półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	
	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)
	(niezbadane)	(niezbadane)	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Mieszkania	342.135	75	445.418	74	1.109.627	80	1.255.437	82
Resi4Rent	10.717	2	7.901	1	16.873	1	22.260	1
Nieruchomości komercyjne	104.134	23	144.821	25	267.806	19	254.968	17
Łączne przychody	456.986	100	598.140	100	1.394.306	100	1.532.665	100

Źródło: Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe i Śródroczne Sprawozdania Finansowe.

Ujmowanie przychodów ze 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.

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu kosztu własnego sprzedaży Grupy przypisanego do poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2022 i 2021 oraz w okresie za półrocze zakończone 30 czerwca w latach 2023 i 2022:

	Półrocze zakończone 30 czerwca 2023 r.		Półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2021 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 (%)
	(niezbadane)	(niezbadane)	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Mieszkania	(225.119)	74	(297.893)	77	(732.132)	81	(972.456)	86
Resi4Rent	(6.095)	2	(4.214)	1	(9.115)	1	(17.656)	1
Nieruchomości komercyjne	(73.485)	24	(84.800)	22	(160.666)	18	(142.474)	13
Koszt własny sprzedaży, razem	(304.699)	100	(386.907)	100	(901.913)	100	(1.132.587)	100

Źródło: Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe i Śródroczne Sprawozdania Finansowe.

Poniżej przedstawiono informację na temat zysku (straty) brutto ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w w latach 2022 i 2021 oraz w okresie za półrocze zakończone 30 czerwca w latach 2023 i 2022:

	Półrocze zakończone 30 czerwca 2023 r.		Półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	
	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN))	Udział (%)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN))	Udział (%)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN))	Udział (%)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN))	Udział (%)
	(niezbadane)	(niezbadane)	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Mieszkania	117.016	77	147.525	70	377.495	77	282.980	71
Resi4Rent	4.622	3	3.687	2	7.758	1	4.604	1
Nieruchomości komercyjne	30.649	20	60.021	28	107.140	22	112.494	28
Zysk brutto ze sprzedaży	152.287	100	211.233	100	492.393	100	400.078	100

Źródło: Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe i Śródroczne Sprawozdania Finansowe.

Działalność Grupy w poszczególnych segmentach została szczegółowo opisana poniżej.

Aktualizacja 16

W „Opis Działalności Grupy – Źródła finansowania” (str. 76 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Wskaźniki płynności pozostają na podobnych poziomach do roku poprzedniego [...]”, dodaje się fragment o następującej treści:

Na dzień 30 czerwca 2023 r., 31 marca 2023 r., 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała wyemitowane i nie wykupione obligacje publiczne serii I, J i J2, K, L, M, N, O o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 288,8 mln PLN. Obligacje zostaną wykupione w dacie ich zapadalności.

Dnia 31 lipca 2023 r. Spółka wyemitowała obligacje publiczne serii P/P2 o wartości nominalnej 50,0 mln PLN, oraz 21 września 2023 r. wykupiła obligacje publiczne serii J i J2 o wartości nominalnej 33,8 mln PLN. Na 21 września 2023 r. zadłużenie Grupy z tytułu wyemitowanych obligacji skierowanych do inwestorów indywidualnych wynosi 305 mln PLN.

Aktualizacja 17

W „Opis Działalności Grupy – Luka Płynności” (str. 80 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Łączna wartość nominalna obligacji publicznych i niepublicznych pozostających do wykupienia przez Emitenta na Datę Prospektu wyniosła [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Łączna wartość nominalna obligacji publicznych i niepublicznych pozostających do wykupienia przez Emitenta 21 września 2023 r. wyniosła 1.250,0 mln PLN i 40,0 mln EUR. Natomiast cała Grupa łącznie posiadała na 21 września 2023 r. zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.422,0 mln PLN i 40,0 mln EUR.

Aktualizacja 18

W „Opis Działalności Grupy – Luka Płynności” (str. 80 Prospektu), zmienia się tytuł sekcji „Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 31 marca 2023 r.”, który otrzymuje następujące brzmienie: „Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 30 czerwca 2023 r.”, a po tabeli przedstawiającej najważniejsze aktywa i zobowiązania Emitenta według okresów wymagalności zgodnie ze stanem na dzień 31 marca 2023 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 30 czerwca 2023 r. (1 EUR = 4,4503 PLN):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe na dzień 30 czerwca 2023 r. ⁽¹⁾	781.308					
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji – wartość nominalna plus odsetki ⁽²⁾	(159.376)	(664.115)	(556.145)	(195.562)	(212.000)	(196.981)
Planowane nowe emisje obligacji – wartość nominalna plus odsetki ⁽³⁾	147.255	(14.790)	(14.750)	(14.750)	(162.370)	.
Kredyty bieżące /obrotowe Grupy, przypadające do spłaty w danym roku – stan na dzień 30 czerwca 2023 r.	(62.866)	(60.309)	(25.000)	.	.	.
Planowane przepływy z projektów – mieszkania ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	(207.701)	455.909	1.156.720	1.525.481	1.176.444	587.765
Saldo planowanych przepływów na projektach komercyjnych ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	(73.909)	376.955	(48.870)	403.481	(196.057)	1.049.374
Saldo narastające pozycji:	424.710	518.361	1.030.316	2.748.966	3.354.983	4.795.141

Źródło: Spółka.

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

⁽²⁾ Uwzględnia niespłacone emisje obligacji publicznych wraz z odsetkami. Na dzień 21 września 2023 r. począwszy, od początku roku 2029 Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

⁽³⁾ Uwzględnia nowe emisje obligacji publicznych i ich 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⁾ 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.

⁽⁸⁾ 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 19

W „Opis Działalności Grupy – Luka Płynności – Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 31 marca 2023 r.” (str. 80 Prospektu), w akapicie trzecim, po zdaniu rozpoczynającym się od „Wartość nominalna obligacji pozostających do wykupienia przez Grupę na dzień 31 marca 2023 r. [...]” dodaje się zdanie o następującej treści:

Wartość nominalna obligacji pozostających do wykupienia przez Grupę na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosiła 1.405,8 mln PLN i 40,0 mln EUR.

Aktualizacja 20

W „Opis Działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Emitenta - Publiczne programy emisji obligacji skierowane do inwestorów indywidualnych” (str. 89 Prospektu) w zdaniu rozpoczynającym się od „Spółka ma na swoim koncie już cztery Programy Emisji Obligacji Publicznych [...]” kropkę zastępuje się słowem „oraz” i dodaje się punkt (v) o następującej treści: ustanowiony w 2023 r. Program Emisji.

Aktualizacja 21

W „Opis Działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Emitenta” (str. 87-90 Prospektu) po tabeli przedstawiającej listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na Datę Prospektu, dodaje się poniższą tabelę przedstawiającą listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na dzień 21 września 2023 r.:

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna emisji (w tys. PLN)	Termin wykupu
Program Emisji				
seria P	PLECHPS00373	BM PKO BP	35.000	28 czerwca 2027 r.
seria P2	PLECHPS00373	BM PKO BP	15.000	28 czerwca 2027 r.
Razem:			50.000	

Aktualizacja 22

W „Opis Działalności Grupy – Zobowiązania pozabilansowe” (str. 91 Prospektu), po tabeli przedstawiającej gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę na Datę 31 marca 2023 r., dodaje się fragment o następującej treści:

Zobowiązania pozabilansowe Grupy w podziale na gwarancje oraz poręczenia na dzień 21 września 2023 r. do Prospektu przedstawiają poniższe tabele.

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytulem
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.	11.718	25 lutego 2024 r.	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Razem			11.718		

Źródło: Spółka.

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo na 30 czerwca 2023 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytulem
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis – Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp. k.	40.000	31 października 2026 r.	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowych Nobilis we Wrocławiu.
Echo – SPV7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank PKO S.A.	18.465	31 grudnia 2027 r.	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia

					odsetek od transzy budowlanej.
Razem				58.465	
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe				70.183	

Źródło: Spółka.

Aktualizacja 23

W „Informacje Finansowe – Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej - Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej” (str. 97 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Celem Transakcji jest ulokowanie w ramach Archicom aktywów mieszkaniowych Grupy Echo [...]” dodaje się zdanie o następującej treści:

1 sierpnia 2023 r. Spółka zawarła z Archicom:

1. umowę objęcia 22.825.700 (słownie: dwadzieścia dwa miliony osiemset dwadzieścia pięć tysięcy i siedemset) akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Archicom, o wartości nominalnej 10 zł (słownie: dziesięć złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 228.257.000 zł (słownie: dwieście dwadzieścia osiem milionów dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) za cenę emisyjną w wysokości 36,34 (słownie: trzydzieści sześć i 34/100) złotych za każdą akcję w zamian Aport; oraz
2. umowę przeniesienia Aportu rzecz Archicom.

Wartość Aportu, zgodnie z wyceną przygotowaną przez Grant Thornton Frąckowiak P.S.A. na dzień 31 marca 2023 r. wynosi 829.487.384 (słownie: osiemset dwadzieścia dziewięć milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery) złote.

Aktualizacja 24

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

Zawarcie umowy plasowania (wraz z aneksem cenowym) oraz przeprowadzenie procesu budowania księgi popytu na akcje Archicom

25 września 2023 r. Spółka, Archicom, DKR Echo Investment sp. z o.o. („**Akcjonariusz Sprzedający**”) oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. – Oddział Biuro Maklerskie w Warszawie („**Menedżer**”) zawarli umowę plasowania akcji Archicom („**Umowa Plasowania**”), a w dniu 26 września 2023 r. aneks cenowy do Umowy Plasowania, w związku z:

- (i) ofertą i sprzedażą przez Akcjonariusza Sprzedającego do 6.107.432 akcji zwykłych na okaziciela Archicom („**Akcje Sprzedawane**”), oraz
- (ii) ofertą do 3.892.568 nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii D Archicom („**Akcje Serii D**”) lub do 6.107.432 nowo emitowanych akcji zwykłych imiennych serii E Archicom („**Akcje Serii E**”) (Akcje Serii D i Akcje Serii E razem jako „**Akcje Nowej Emisji**”),

skierowaną w obu przypadkach do wybranych inwestorów („**Uprawnieni Inwestorzy**”) spełniających kryteria określone w uchwale emisyjnej walnego zgromadzenia Archicom z dnia 25 września 2023 r. dotyczącej emisji Akcji Nowej Emisji („**Uchwała Emisyjna**”) pozyskanych przez Menedżera (za wyjątkiem Akcji Serii E, które zostały zaoferowane wyłącznie Akcjonariuszowi Sprzedającemu), 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.

Emisja Akcji Nowej Emisji następuje z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru, natomiast z możliwością skorzystania przez akcjonariuszy Spółki z prawa pierwszeństwa na zasadach określonych w Uchwale Emisyjnej.

Proces budowania księgi popytu na Akcje Nowej Emisji i Akcje Sprzedawane zakończył się 26 września 2023 r.

Cena emisyjna Akcji Serii D oraz Akcji Serii E została ustalona na poziomie 22,00 zł za jedną Akcję Nowej Emisji („**Cena Emisyjna**”). Cena sprzedaży Akcji Sprzedawanych była równa Cenie Emisyjnej i wyniosła 22,00 zł za jedną Akcję Sprzedawaną.

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

- (i) 10.000.000 akcji Archicom (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 Spółka lub podmioty zależne Spółki),
- (ii) 6.107.432 Akcji Serii E zostało przeznaczonych do objęcia przez Akcjonariusza Sprzedającego.

Wszystkie umowy objęcia Akcji Nowej Emisji zostały zawarte przez Spółkę z Uprawnionymi Inwestorami (lub, w odniesieniu do Akcji Serii E, z Akcjonariuszem Sprzedającym) oraz opłacone 4 października 2023 r. Środki z emisji Akcji Nowej Emisji zostaną zwolnione na rzecz Archicomu po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Nowej Emisji przez właściwy sąd rejestrowy. Sprzedaż akcji Sprzedawanych została rozliczona 29 września 2023 r.

W dniu 4 października 2023 r. została zakończona subskrypcja Akcji Nowej Emisji oraz doszło do zawarcia umów objęcia Akcji Serii D i Akcji Serii E. W związku z należytą subskrypcją oraz opłaceniem w całości Akcji Nowej Emisji, Zarząd Spółki podjął uchwałę o przydziale Uprawnionym Inwestorom Akcji Serii D oraz Akcjonariuszowi Sprzedającemu Akcji Serii E. Cena emisyjna wszystkich Akcji Nowej Emisji jest taka sama i wyniosła 22,00 złotych za jedną Akcję Nowej Emisji.

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez Akcjonariusza Sprzedającego, będącego spółką zależną Spółki, istotnej transakcji z podmiotem powiązany, w postaci zawarcia przez Spółkę z Akcjonariuszem Sprzedającym umowy objęcia akcji dotyczącej objęcia przez Akcjonariusza Sprzedającego Akcji Serii E.

W wyniku rozliczenia powyższej transakcji zmieniła się struktura akcjonariatu Archicomu i Datę Suplementu nr 1 Spółka posiada 76,71% akcji w kapitale zakładowym Archicomu, w tym bezpośrednio posiada 47,07% oraz pośrednio przez spółki zależne 29,64%.

Aktualizacja 25

W „*Informacje Finansowe – Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej – Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej*” (str. 99 Prospektu) dodaje się kolejny akapit o następującej treści:

Podjęcie przez Zarząd uchwały w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023

Zarząd w dniu 5 października 2023 roku, biorąc pod uwagę, że:

- a) zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 wykazało zysk netto w wysokości 100.211.857,23 PLN;
- b) Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do dnia 30 czerwca 2023 roku zysk netto w wysokości 102.855.980,55 PLN;

postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023 („**Zaliczka Dywidendowa**”) na następujących zasadach:

Łączna kwota przeznaczona na wypłatę Zaliczki Dywidendowej wyniesie 90.791.928,04 PLN (dziewięćdziesiąt milionów siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem 04/100 PLN) tj. 0,22 PLN na 1 akcję (dalej Kwota Zaliczki Dywidendowej). Na kwotę Zaliczki Dywidendowej składa się:

- a) kwota 50.000.000,00 PLN, która nie przekracza połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2023 r. i obejmującym okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023r. zbadanym przez PwC,
- b) kwota 40.791.928,04 PLN pochodząca z kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy („**Fundusz Dywidendowy**”),

Liczba akcji objętych wypłatą Zaliczki Dywidendowej na dzień Uchwały: 412 690 582.

Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona w dniu 10 listopada 2023 r. („**Data Wypłaty Zaliczki Dywidendowej**”).

Do Zaliczki Dywidendowej będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 3 listopada 2023 r. tj. na 7 dni przed Datą Wypłaty Zaliczki Dywidendowej.

Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej w terminie do Daty Wypłaty Zaliczki Dywidendowej. Rada Nadzorcza w dniu 11 października 2023 r. wyraziła zgodę na wypłatę Zaliczki Dywidendowej.

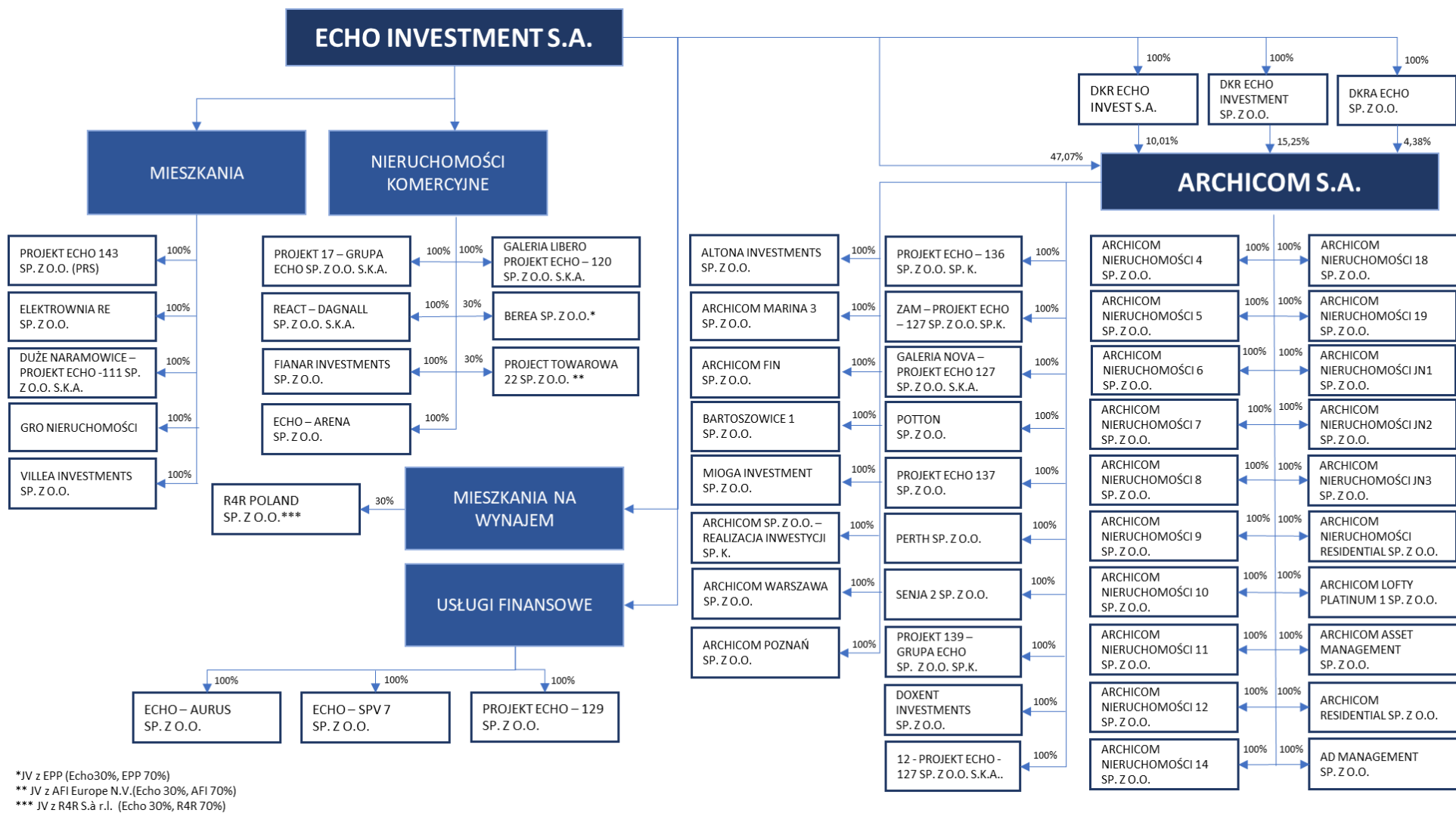
Aktualizacja 26

W „*Ogólne informacje o Grupie – Grupa*” (str. 100 Prospektu) po akapicie pierwszym dodaje się następujący akapit przedstawiający informację na temat liczby podmiotów wchodzących w skład Grupy na dzień 21 września 2023 r. do Prospektu:

Na dzień 21 września 2023 r. w skład Grupy wchodzi Spółka oraz 162 spółek zależnych konsolidowanych metodą pełną oraz 37 spółek współzależnych wycenianych metodą praw własności.

Aktualizacja 27

W „Ogólne informacje o Grupie – Grupa” (str. 101 Prospektu) pod strukturą Grupy, zamieszcza się aktualną na dzień 4 października 2023 r. strukturę Grupy:



Aktualizacja 28

W „Ogólne Informacje o Grupie – Znaczeni akcjonariusze Spółki” (str. 103 Prospektu) pod tabelą przedstawiającą akcjonariuszy Spółki posiadających znaczne pakiety akcji, przygotowaną na podstawie danych według skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I półrocze 2023 r. zakończone 30 czerwca 2023 r., zamieszcza się poniższą tabelę:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział (%)	Liczba głosów	Udział (%)
1.	LISALA spółka z o.o. *	272.375.784	66,00	272.375.784	66,00
2.	Nationale-Nederlanden OFE **	47.413.000	11,49	47.413.000	11,49
3.	Allianz Polska OFE **	39.781.769	9,64	39.781.769	9,64
4.	Nicklas Lindberg - Prezes Zarządu	906.372	0,22	906.372	0,22
5.	Maciej Drozd - Wiceprezes Zarządu	291.065	0,07	291.065	0,07
6.	Péter Kocsis – członek Rady Nadzorczej	111.084	0,03	111.084	0,03
7.	Bence Sass - członek Rady Nadzorczej	50.000	0,01	50.000	0,01
8.	free float	51.761.508	12,54	51.761.508	12,54
	Razem	412.690.582	100,00	412.690.582	100,00

*kontrolowana przez Wing International Zrt. oraz partnerów Griffin Real Estate

** dane zgodnie z raportem bieżącym nr 37/2023 z dnia 25 lipca 2023 r.

Źródło: Spółka

Aktualizacja 29

W „Ogólne Informacje o Grupie – Istotne Spółki Zależne i Istotne Spółki Współzależne” (str. 109 Prospektu) pod tabelą przedstawiającą dane spółki Projekt Echo - 138 sp. z o.o. sp.k., zamieszcza się poniższą tabelę zawierającą aktualne na dzień 21 września 2023 r. dane przekształconej spółki:

Nazwa i forma prawna:	Project Towarowa 22 sp. z o.o.
KRS:	0001049758
Siedziba:	ul. Nowy Świat 2, 00-497 Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności:	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Aktualizacja 30

W „Skróty i Definicje” w definicji Śródrocznych Sprawozdań Finansowych po ostatnim słowie dodaje się fragment o następującej treści: oraz za okres zakończony 30 czerwca 2023 r.

Aktualizacja 31

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

- (x) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r., które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki w zakładce Relacje Inwestorskie pod adresem:

<https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html>

- (xi) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za półrocze zakończone 30 czerwca 2023 r., które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki w zakładce Relacje Inwestorskie pod adresem:

<https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html>

Maciej Drozd
Wiceprezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu