



## **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 4 zatwierdzony w dniu 10 października 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, suplementem nr 2 zatwierdzonym przez Komisję**

**Nadzoru Finansowego w dniu 25 kwietnia 2022 r. decyzją nr DSP-DSPZE.411.21.2022 oraz**

**suplementem nr 3 zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 8 czerwca 2022 r.**

**decyzją nr DSP-DSPZE.411.37.2022**

**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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z opublikowaniem w dniu 28 września 2022 r. skonsolidowanego raportu kwartalnego Grupy za I półrocze 2022 r.

### Aktualizacja 1.

W „*Czynniki ryzyka – Ryzyko zmiany stóp procentowych*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 31 marca 2022 r., zadłużenie finansowe Grupy denominowane w EUR i PLN wynosiło [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 30 czerwca 2022 r., zadłużenie finansowe Grupy denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio 216,53 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR w ujęciu nominalnym, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności) i 1,70 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 marca 2022 roku kwota zaciągniętych przez Grupę kredytów [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kwota zaciągniętych przez Grupę kredytów walutowych i wyemitowanych obligacji w EUR wynosiła 216,53 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 marca 2022 r., łączny poziom zadłużenia Grupy [...]”, dodaje się zdanie o treści:

Na dzień 30 czerwca 2022 r., łączny poziom zadłużenia Grupy, denominowanego w euro i złotych wynosił odpowiednio 216,53 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR w ujęciu nominalnym, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności) i 1,70 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. (x) o następującej treści:

(x) koniec półrocza zakończzonego 30 czerwca 2022 r. – 243%

### Aktualizacja 5.

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych pomniejszonych o rezerwy krótkoterminowe, na dzień 31 marca 2022 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 30 czerwca 2022 r. wynosił 1,29, 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 30 czerwca 2022 r. wynosił 0,65, 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 „Na Datę Suplementu nr 3 do Prospektu Spółka nie jest stroną postępowań, w których łączna wartość przedmiotu sporu przekroczyłaby 10 mln PLN.” zastępuje się zdaniem: „Na Datę Suplementu nr 4 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 30 czerwca 2022 r.

	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r. (dane przekształcone)
	(niezbadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Przychody ze sprzedaży .....	598.140	420.896	1.532.665	1.212.854
Koszt własny sprzedaży .....	(386.907)	(313.976)	(1.132.587)	(969.023)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....</b>	<b>211.233</b>	<b>106.920</b>	<b>400.078</b>	<b>243.831</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	51.223	2.356	80.448	228.985
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów.....	(34.380)	(18.400)	(53.531)	(33.162)
Koszty sprzedaży .....	(22.558)	(20.082)	(45.735)	(29.855)

Koszty ogólnego zarządu .....	(42.194)	(54.587)	(107.405)	(69.291)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym .....	11.819	55.047	61.583	10.383
- zysk na okazjonalnym nabyciu .....	-	48.581	48.581	-
Pozostałe koszty operacyjne.....	(12.489)	(10.264)	(21.892)	(12.724)
<b>Zysk operacyjny .....</b>	<b>162.654</b>	<b>60.990</b>	<b>313.546</b>	<b>338.167</b>
Przychody finansowe .....	38.688	12.791	22.181	15.028
Koszty finansowe .....	(85.520)	(57.366)	(123.932)	(61.936)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych .....	(1.890)	5.561	18.065	(21.176)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych .....	(22.870)	33.597	8.670	(83.904)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności ...	12.930	1.117	23.362	(9.567)
<b>Zysk (strata) brutto.....</b>	<b>103.992</b>	<b>56.689</b>	<b>261.892</b>	<b>176.612</b>
Podatek dochodowy .....	(30.071)	(9.739)	(56.461)	(54.523)
- część bieżąca.....	(53.418)	(31.466)	(117.794)	(5.749)
- część odroczone .....	23.347	21.728	61.333	(48.774)
<b>Zysk (strata) netto, w tym: .....</b>	<b>73.921</b>	<b>46.950</b>	<b>205.431</b>	<b>122.089</b>
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących.....	12.043	(312)	16.509	(4)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	61.878	47.262	188.922	122.093

Źródło: Śródroczne 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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zwiększyły się do 598.140 tys. PLN w stosunku do 420.896 tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 177.244 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z nabycia Archicomu i przekazania klientom jednostkowo droższych 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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zwiększył się do (386.907) tys. PLN w stosunku do (313.976) tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 72.931 tys. PLN. Jego wzrost w tym okresie wynikał głównie z nabycia Archicomu

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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zwiększył się do 162.654 tys. PLN w stosunku do 60.990 tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 101.664 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) oraz większego zysku z wyceny wartości nieruchomości.

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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zwiększyły się do 38.688 tys. PLN w stosunku do 12.791 tys. PLN za półrocze zakończone

30 czerwca 2021 r., tj. o 25.897 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z dodatnich wycen instrumentów zabezpieczających IRS i odsetek przychodowych Archicomu oraz od pożyczek zewnętrznych.

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, wyższe stawki WIBOR, wyższe kursy EUR oraz ze zmian wycen w skorygowanej cenie nabycia – wyksięgowanie w koszty wycen przy sprzedaży Browarów Warszawskich, wzrost prognozowanego WIBOR). Koszty finansowe za półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zwiększyły się do (85.520) tys. PLN w stosunku do (57.366) tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 28.154 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z wyższych kosztów obsługi zadłużenia (wzrost 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 marca 2022 r.” dodaje się fragment o następującej treści:

#### Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów na dzień 30 czerwca 2022 r.

	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r.
	<i>(przejrzane)</i>		<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>			
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy.....</b>	<b>73.921</b>	<b>46.950</b>	<b>205.431</b>	<b>122.089</b>
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	71	(79)	(32)	227
<b>Inne całkowite dochody netto .....</b>	<b>71</b>	<b>(79)</b>	<b>(32)</b>	<b>227</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym: .....</b>	<b>73.992</b>	<b>46.871</b>	<b>205.399</b>	<b>122.316</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	61.949	47.183	188.890	122.320
<b>Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących</b>	<b>12.043</b>	<b>(312)</b>	<b>16.509</b>	<b>(4)</b>

Źródło: Śródroczne 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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zwiększył się do 73.921 tys. PLN w stosunku do 46.950 tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 26.971 tys. PLN. Zmiana wartości w tym okresie wynikała głównie z czynników opisanych powyżej, skorygowanych o stratę z różnic kursowych (zrealizowanych i niezrealizowanych) oraz wyższego podatku dochodowego.

#### Aktualizacja 9.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe”, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2022 r.” (str. 40-41 Prospektu), dodaje się fragment o następującej treści:

**Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2022 r.**

	Stan na dzień			
	30 czerwca		31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r. (dane przekształcone )
	(przejrzane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwale</b>				
Wartości niematerialne .....	70.003	70.952	70.529	3.459
Rzeczowe aktywa trwale .....	63.473	41.697	64.261	27.872
Nieruchomości inwestycyjne .....	838.604	857.059	811.091	1.388.972
Nieruchomości inwestycyjne w budowie .....	733.554	986.652	745.370	780.621
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności .....	424.208	307.606	336.737	306.449
Długoterminowe aktywa finansowe .....	307.754	287.430	366.360	201.194
Pochodne instrumenty finansowe	33.732	-		
Pozostałe aktywa	1.731	2.031	1.854	--
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	82.704	75.012	74.015	56.476
	<b>2.555.763</b>	<b>2.628.439</b>	<b>2.470.217</b>	<b>2.765.043</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży .....</b>	<b>834.654</b>	<b>1.606.929</b>	<b>1.381.451</b>	<b>1.269.329</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy .....	1.634.098	1.755.413	1.650.310	925.173
Należności z tytułu podatku dochodowego .....	18.591	12.196	13.104	5.708
Należności z tytułu pozostałych podatków .....	83.314	84.673	64.908	93.050
Należności handlowe i pozostałe .....	321.942	138.930	120.163	112.111
Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	15.595	52.550	41.920	50.761
Pochodne instrumenty finansowe .....	-	3.802	18.922	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania .....	184.096	137.366	85.205	82.524
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	1.060.745	629.382	588.680	327.097
<b>Aktywa obrotowe .....</b>	<b>3.318.381</b>	<b>2.814.311</b>	<b>2.583.212</b>	<b>1.596.424</b>
<b>AKTYWA RAZEM .....</b>	<b>6.708.798</b>	<b>7.049.679</b>	<b>6.434.880</b>	<b>5.630.796</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny .....</b>	<b>1.846.737</b>	<b>1.803.975</b>	<b>1.863.537</b>	<b>1.684.559</b>
Zobowiązania długoterminowe .....	2.113.266	2.125.843	2.099.291	1.939.376
Zobowiązania krótkoterminowe .....	2.695.091	3.037.706	2.403.989	1.962.972
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży .....	53.704	82.155	68.063	43.889
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM .....</b>	<b>6.708.798</b>	<b>7.049.679</b>	<b>6.434.880</b>	<b>5.630.796</b>

Źródło: Śródroczne 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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zwiększyły się do 3.318.381 tys. PLN w stosunku do 2.814.311 tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 504.070 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu środków na rachunkach bankowych.

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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zmniejszyły się do 2.113.266 tys. PLN w stosunku do 2.125.843 tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o

12.577 tys. PLN. Zmiana w tym okresie wynika ze spadku zadłużenia długoterminowego kredytów, pożyczek i obligacji przy wzroście zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego i wzroście rezerw długoterminowych..

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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zmniejszyły się do 2.695.091 tys. PLN w stosunku do 3.037.706 tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 342.615 tys. PLN. Zmiana w tym okresie wynika ze spadku zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz wzrostu zobowiązań z tytułu podatków.

#### Aktualizacja 10.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe”, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych na dzień 31 marca 2022 r.” (str. 42 Prospektu), dodaje się fragment o następującej treści:

#### Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych na dzień 30 czerwca 2022 r.

	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r. (dane przekształcone)
	(przejrzane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
<b>Zysk/ (strata) brutto</b> .....	<b>103.992</b>	<b>56.689</b>	<b>261.892</b>	<b>176.612</b>
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	(52.420)	170.566	119.167	(70.736)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej.....	468.100	177.177	604.012	(752.895)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej.....	56.385	(45.458)	(461.596)	658.433
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.....	472.065	302.285	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.....	1.060.745	629.382	588.680	327.097

Źródło: Śródroczne 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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zmniejszyły się do (52.420) tys. PLN w stosunku do 170.566 tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 222.986 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z wyższej kwoty zapłaconych zobowiązań i mniejszych wpływów z tytułu należności.

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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zwiększyły się do 468.100 tys. PLN w stosunku do 177.177 tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 290.923 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze zbycia nieruchomości biurowych (Biurowca MidPoint71 we Wrocławiu, Biurowca West 4 Business Hub I we Wrocławiu, Biurowców C,D i J w projekcie Fuzja w Łodzi) oraz nieruchomości gruntowej w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej oraz z wycofania wkładów w spółce Projekt Echo 138 sp. z o.o. sp.k. (Towarowa). 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 –

spląty 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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. zwiększyły się do 56.385 tys. PLN w stosunku do (45.458) tys. PLN za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., tj. o 101.843 tys. PLN. Ich zmiana w tym okresie wynikała głównie z mniejszej spląty kredytów celowych (sprzedaż projektów biurowych ze stosunkowo niższym poziomem zadłużenia).

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	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego .....	24%	20%	20%	28%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto .....	14%	10%	13%	10%
Rentowność aktywów (ROA) .....	3%	2%	3%	2%
Rentowność kapitałów własnych (ROE) .....	13%	7%	11%	7%

Źródło: Spółka

Wzrost wskaźnika marży zysku operacyjnego za półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 30 czerwca 2021 r. o 4 p.p. (z 20% do 24%) wynika ze wzrostu zysku operacyjnego i zysku netto oraz wzrostu przychodów ze sprzedaży (czynniki wzrostu opisane powyżej).

Spadek wskaźnika marży zysku operacyjnego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 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 półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 30 czerwca 2021 r. o 4 p.p. (z 10% do 14%) wynika ze wzrostu zysku netto oraz wzrostu przychodów ze sprzedaży (czynniki wzrostu opisane powyżej).

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

#### Aktualizacja 11.

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 okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 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	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.	2021 r.	2020 r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi .....	28%	26%	29%	30%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi .....	72%	69%	75%	61%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia .....	67%	70%	66%	65%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego .....	243%	273%	229%	217%

Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów .....	28%	40%	40%	49%
---	-----	-----	-----	-----

Źródło: Spółka

## Aktualizacja 12.

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, w okresie za 9 miesięcy zakończonych 30 września w latach 2021 i 2020 oraz w okresie za 3 miesiące zakończone 31 marca 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 2021 i 2020 oraz w okresie za półrocze zakończone 30 czerwca w latach 2022 i 2021.

	Półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r.		Półrocze zakończone 30 czerwca 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 .....	445.418	74	284.321	68	1.255.437	82	728.694	60
Resi4Rent .....	7.901	1	13.164	3	22.260	1	286.998	24
Nieruchomości komercyjne .....	144.821	24	123.411	29	254.968	17	197.162	16
<b>Łączne przychody .....</b>	<b>598.140</b>	<b>100</b>	<b>420.896</b>	<b>100</b>	<b>1.532.665</b>	<b>100</b>	<b>1.212.854</b>	<b>100</b>

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2021 r. oraz Śródroczne 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 półrocze zakończone 30 czerwca w latach 2022 i 2021.

	Półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r.		Półrocze zakończone 30 czerwca 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 .....	(297.893)	77	(244.644)	78	(972.457)	86	(564.165)	58
Resi4Rent .....	(4.214)	1	(12.243)	4	(17.656)	1	(273.049)	28
Nieruchomości komercyjne .....	(84.800)	22	(57.089)	18	(142.474)	13	(131.809)	14
<b>Koszt własny sprzedaży, razem .....</b>	<b>(386.907)</b>	<b>100</b>	<b>(313.976)</b>	<b>100</b>	<b>(1.132.587)</b>	<b>100</b>	<b>(969.023)</b>	<b>100</b>

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2021 r. oraz Śródroczne 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 półrocze zakończone 30 czerwca w latach 2022 i 2021.

	Półrocze zakończone 31 marca 2022 r.		Półrocze 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 .....	147.525	70	39.677	37	282.981	71	164.529	67
Resi4Rent .....	3.687	2	921	1	4.604	1	13.949	6
Nieruchomości komercyjne ...	60.021	28	66.322	62	112.494	28	65.352	27
<b>Zysk brutto ze sprzedaży ....</b>	<b>211.233</b>	<b>100</b>	<b>106.920</b>	<b>100</b>	<b>400.078</b>	<b>100</b>	<b>243.829</b>	<b>100</b>

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



### Aktualizacja 13.

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 30 czerwca 2022 r. łączna kwota limitów tych umów kredytowych Emitenta wynosiła 200 mln PLN natomiast całej Grupy Echo–Archicom 295 mln PLN, a na Datę Suplementu nr 4 do Prospektu łączna kwota limitów tych umów kredytowych Emitenta wynosiła 200 mln PLN, natomiast całej Grupy Echo–Archicom 295 mln PLN.

### Aktualizacja 14.

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 30 czerwca 2022 r. kwota zaciągniętych kredytów wyniosła ok. 152,7 mln PLN, a zadłużenie z tytułu wystawionych w ramach limitów gwarancji wynosiło około 32,6 mln PLN”.

### Aktualizacja 15.

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

Na 30 czerwca 2022 roku Emitent posiadał zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.325,3 mln PLN i 40 mln EUR. Natomiast cała Grupa Echo–Archicom łącznie posiada na 30 czerwca 2022 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.545,3 mln PLN i 40 mln EUR. Na Datę Suplementu nr 4 do Prospektu Emitent posiadał zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.390,3 mln PLN i 40 mln EUR, natomiast cała Grupa Echo–Archicom 1.560,3 mln PLN i 40 mln EUR.

### Aktualizacja 16.

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, na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 marca 2022 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, na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku”, a po tabeli przedstawiającej najważniejsze aktywa i zobowiązania Emitenta według okresów wymagalności zgodnie ze stanem na dzień 31 marca 2022 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 2022 r. (1 EUR = 4,6806 PLN):

	2022	2023	2024	2025	2026
Środki pieniężne na dzień 30 czerwca 2022 r. <sup>1</sup>	1.244.841				
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji – wartość nominalna plus odsetki <sup>(2)</sup>	(257.607)	(292.614)	(526.224)	(462.130)	(95.267)
Planowane nowe emisje obligacji – wartość nominalna plus odsetki <sup>(3)</sup>	227.953	(23.764)	(23.838)	(23.764)	(251.565)
Kredyty bieżące /obrotowe Grupy przypadające do spłaty w danym roku - stan na dzień 30 czerwca 2022 r.	(65.223)	(212.224)			
Planowane przepływy z projektów – mieszkania <sup>(4)(5)(6)</sup>	(48.977)	29.397	389.411	703.821	634.999
Saldo na przepływach Archicom S.A. <sup>(7)</sup>	1.657	242.016	58.428	70.521	287.008
Saldo planowanych przepływów na projektach komercyjnych <sup>(8)(9)</sup>	649.291	664.910	383.415	497.775	282.173
	1.751.934	2.159.655	2.440.847	3.227.070	4.084.419

Źródło: Spółka.

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

<sup>(2)</sup> Uwzględnia niespłacone emisje obligacji publicznych wraz z odsetkami. Na Datę Suplementu nr 4 do Prospektu począwszy od początku roku 2027 spółka nie posiada zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

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

<sup>(4)</sup> 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”.

<sup>(5)</sup> Uwzględnia przepływy z realizacji platformy Resi4Rent.

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

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

<sup>(8)</sup> 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.

<sup>(9)</sup> 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 17.

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, na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku” (str. 76 Prospektu), w akapicie trzecim, po zdaniu rozpoczynającym się od „Wartość obligacji pozostających do wykupienia przez Emitenta na dzień 31 marca 2022 roku [...]” dodaje się zdanie o następującej treści:

Wartość obligacji pozostających do wykupienia przez Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 1.325,3 mln PLN i 40 mln EUR.

#### 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, na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku” (str. 76 Prospektu), w akapicie trzecim, po zdaniu rozpoczynającym się od „Łączna wartość limitów kredytów bieżących i obrotowych Emitenta na dzień 31 marca 2022 r. [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Łączna wartość limitów kredytów bieżących i obrotowych Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 r. wynosiła do 200 mln PLN, z czego na 30 czerwca 2022 r. uruchomione było 152,7 mln PLN.

#### Aktualizacja 19.

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 3 do Prospektu, dodaje się poniższą tabelę przedstawiającą listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na Datę Suplementu nr 4 do Prospektu:

<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych w PLN</b>				
<b>Seria</b>	<b>kod ISIN</b>	<b>Firma inwestycyjna/bank</b>	<b>Wartość nominalna (tys. PLN)</b>	<b>Termin wykupu</b>
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.
<b>Razem:</b>			<b>713.510</b>	
<b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane na podstawie oferty publicznej prospektowej</b>				
<b>Seria</b>	<b>kod ISIN</b>	<b>Firma inwestycyjna/bank</b>	<b>Wartość nominalna (tys. PLN)</b>	<b>Termin wykupu</b>
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.
N	PLECHPS00357	BM PKO BP	40.000	27 czerwca 2026 r.
O	PLECHPS00365	BM PKO BP	25.000	6 września 2026 r.
<b>Razem:</b>			<b>488.832</b>	

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.
<b>Razem:</b>			<b>188.000</b>	
<b>Razem obligacje w PLN:</b>			<b>1.390.342</b>	

\* 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
M4/2019	PLARHCM00073	mBank S.A.	60.000	14 czerwca 2023 r.
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	110.000	15 marca 2024 r.
<b>Razem:</b>			<b>170.000</b>	

Źródło: Spółka

## Aktualizacja 20.

W „Opis Działalności Grupy – Zobowiązania pozabilansowe” (str. 85-93 Prospektu), po tabeli przedstawiającej gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę na Datę Suplementu nr 3 do Prospektu, dodaje się fragment o następującej treści:

Zobowiązania pozabilansowe Grupy w podziale na gwarancje oraz poręczenia na Datę Suplementu nr 4 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.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	11.702	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.

<b>Archicom S.A</b>	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	6.979	30.03.2035 r. (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2)	Gwarancja korporacyjna jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum bud. A.
<b>Archicom S.A</b>	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	13.224	30.03.2035 r. (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2)	Poręczenie jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum bud. A.
<b>Archicom S.A</b>	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	0	Do 30.03.2035 r. (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2)	Gwarancja korporacyjna (masterlease) na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum bud. A.
<b>Archicom S.A</b>	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.
<b>Archicom S.A</b>	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	6.009	9.09.2023 r.	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud. B.
<b>Archicom S.A</b>	Archicom Sp. z o.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6.568	9.07.2023 r.	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud. B.
<b>Archicom S.A</b>	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	4.491	90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu (rozpoczęcie okresu najmu 4.01.2022 r. - wygasa 3.11.2022 r.)	Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu. Wystawione w EUR.
<b>Razem</b>			<b>51.932</b>		

Zródło: Spółka.

### Poręczenia niefinansowe wystawione przez Grupę

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

Zródło: Spółka

### Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
<b>Echo Investment S.A.</b>	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	1.123	21.12.2033	Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A</b>	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	16.734	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A</b>	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	A 19 Sp. z o.o.	28.084	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	51.487	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.

<b>Santander Bank Polska S.A.</b>	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25.000	30.10.2023	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	3.606	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>PKO BP S.A.</b>	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	616	31.07.2023	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie i z limitu Echo Investment S.A.)</b>	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Aparator Powogaz S.A	21.500	31.12.2022	Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. SKA	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	52.295	21.11.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o	3.856	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Fianar Investments Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2.500	2.11.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie.
<b>Santander Bank Polska S.A.</b>	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	796	18.10.2023	Gwarancja zapłaty związana z Porozumieniem zawartym pomiędzy Elektrownią RE Sp. z o.o. a Miastem Łódź, dotyczącego zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
<b>Santander Bank Polska S.A.</b>	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	695	18.10.2023	Gwarancja zapłaty związana z Porozumieniem zawartym pomiędzy Elektrownią RE Sp. z o.o. a Miastem Łódź, dotyczącego zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	8.425	30.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o.	24.786	1.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31.01.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	33.120	31.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. W Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o	12.091	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR.

<b>Echo Investment S.A.</b>	Potton Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2.500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	7.957	31.12.2026	Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>PKO BP S.A.</b>	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.
<b>PKO BP S.A.</b>	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	6.009	9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
<b>PKO BP S.A.</b>	Archicom Sp. z o.o. RI - Sp.k.	City One Park Sp. z o.o.	3.284	9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
<b>PKO BP S.A.</b>	Archicom S.A	City One Park Sp. z o.o.	1.190	9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
<b>Archicom S.A</b>	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	12.217	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
<b>Archicom S.A.</b>	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	17.496	27.11.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji najmu budynku biurowego City Forum B.
<b>Archicom S.A.</b>	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	15.837	27.05.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
<b>Razem</b>			<b>354.931</b>		

Zródło: Spółka.

### Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
<b>Echo Investment S.A</b>	Projekt Echo - 130 sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	30.182	31.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzącego w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A</b>	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	103.221	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	9.717	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	33.225	30.06.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	179.242	30.09.2032	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	97.228	31.03.2030	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)</b>	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Miasto Katowice	758	10.05.2023	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.

<b>Echo Investment S.A.</b>	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	42 708	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych z Gwarancji Budowlanej na okres zgodny z Gwarancją Budowlaną. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	44.551	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych z Gwarancji Budowlanej na okres zgodny z Gwarancją Budowlaną. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.	19.057	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych z Gwarancji Budowlanej na okres zgodny z Gwarancją Budowlaną. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	A4 Business Park Sp. z o.o.	25.743	26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	40.721	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	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.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.	17.870	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	102.693	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	163.550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości budynku związanej z umową sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	37.757	9.08.2028	Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję budowlaną związaną ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	0	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
<b>Echo Investment S.A.</b>	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), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
<b>Echo SPV 7 Sp. z o.o.</b>	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	18.465	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	182.005	5.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	200.486	5.08.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.

<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	124.643	28.05.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I).
<b>Echo SPV 7 Sp. z o.o.</b>	M2 Biuro Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	44.097	30.12.2022	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	9.159	30.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
<b>Echo Investment S.A.</b>	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.
<b>Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.</b>	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	6.232	6.10.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy Gwarancji Jakości, związanej ze sprzedażą nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. J. P. Dziekońskiego nr 1 - Moje Miejsce etap 1.
<b>Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.</b>	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	2.925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z umową nr 4/WIR/2022 z dnia 6.04.2022 r., dotyczącą budowy drogi gminnej 2 KDD, zawartą pomiędzy Zobowiązanym a Beneficjentem.
<b>Razem</b>			<b>1.755.346</b>		

Zródło: Spółka.

#### Aktualizacja 21.

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

Od czasu opublikowania Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za I półrocze 2022 r. zakończone 30 czerwca 2022 r. do Daty Suplementu nr 4 do Prospektu nie doszło do znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta lub Grupy.

#### Aktualizacja 22.

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 Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za I półrocze 2022 r. nie doszło do istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta ani do znaczących zmian wyników finansowych Emitenta lub Grupy.

#### Aktualizacja 23.

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 4 do Prospektu:

W skład Grupy wchodzi Spółka oraz 174 spółki zależne (w tym 55 spółek z Grupy Archicom), konsolidowane metodą pełną oraz 36 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

#### Aktualizacja 24.

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 I kwartał 2022 r. zakończony 31 marca 2022 r., zamieszcza się poniższą tabelę:

Lp.	Akcyonariusz	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	54.468.000	13,20	54.468.000	13,20



3.	Aviva OFE Aviva Santander	27.350.000	6,63	27.350.000	6,63
4.	Nicklas Lindberg - Prezes Zarządu	732.402	0,18	732.402	0,18
5.	Maciej Drozd - Wiceprezes Zarządu	291.065	0,07	291.065	0,07
6.	Péter Kocsis – członek Rady Nadzorczej	94.192	0,02	94.192	0,02
8.	Bence Sass – członek Rady Nadzorczej	50.000	0,01	50.000	0,01
7.	Pozostali akcjonariusze	57.329.139	13,89	57.329.139	13,89
<b>Razem</b>		<b>412.690.582</b>	<b>100,00</b>	<b>412.690.582</b>	<b>100,00</b>

Źródło: Spółka\*\*.

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

\*\* dane według Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za I półrocze 2022 r.

#### Aktualizacja 25.

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

<b>Data Suplementu nr 4 do Prospektu</b>	dzień zatwierdzenia suplementu nr 4 do Prospektu przez KNF
<b>Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za I półrocze 2022 r.</b>	skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r.
<b>Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za I półrocze 2021 r.</b>	skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r.

Definicja Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy zostaje zamieniona na definicję Śródrocznych Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Grupy i otrzymuje następujące brzmienie:

<b>Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy</b>	Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za I półrocze 2022 r. oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za I półrocze 2021 r.
---	--

Definicja Grupy otrzymuje następujące brzmienie:

<b>Grupa</b>	Spółka oraz jej podmioty zależne podlegające konsolidacji na dzień bilansowy Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za I półrocze 2022 r.
--------------	---

#### Aktualizacja 26.

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?year=2022&cid=4>

---

---