

PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami”. Informacje te są ponumerowane w sekcjach A-D. Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie. Ponieważ niektóre Informacje nie muszą być uwzględnione w przypadku Emitenta lub w przypadku papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, możliwe są luki w numeracji omawianych Informacji. W przypadku, gdy włączenie którejs z Informacji jest obowiązkowe ze względu na Emitenta lub ze względu na rodzaj papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, może się zdarzyć, że nie ma istotnych danych dotyczących takiej Informacji. W takim przypadku w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji, z dopiskiem „nie dotyczy”.

Dział A – WPROWADZENIE I OSTRZEŻENIA													
A.1	OSTRZEŻENIA												
	<p>Niniejsze podsumowanie należy czytać jako wprowadzenie do Prospektu.</p> <p>Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część inwestowanego kapitału oraz, w przypadku gdy odpowiedzialność inwestora nie jest ograniczona do kwoty inwestycji, inwestor może stracić więcej niż zainwestował. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie, odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu, wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne, lub gdy, odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu, nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestowaniu w Obligacje.</p>												
A.2	NAZWA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I MIĘDZYNARODOWY KOD IDENTYFIKUJĄCY PAPIERY WARTOŚCIOWE (ISIN)												
	<table><tr><td>Nazwa papierów wartościowych:</td><td>Obligacje zwykłe na okaziciela serii S2</td></tr><tr><td>ISIN:</td><td>PLECHPS00407</td></tr></table>	Nazwa papierów wartościowych:	Obligacje zwykłe na okaziciela serii S2	ISIN:	PLECHPS00407								
Nazwa papierów wartościowych:	Obligacje zwykłe na okaziciela serii S2												
ISIN:	PLECHPS00407												
A.3	DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE EMITENTA												
	<table><tr><td>Nazwa (firma):</td><td>Echo Investment S.A.</td></tr><tr><td>Adres siedziby:</td><td>al. Solidarności 36, 25-323 Kielce</td></tr><tr><td>Telefon:</td><td>+48 41 33 33 333</td></tr><tr><td>Adres e-mail:</td><td>biuro@echo[.]com[.]pl</td></tr><tr><td>www</td><td>https://www[.]echo[.]com[.]pl/</td></tr><tr><td>LEI:</td><td>259400LHRL5AUI6F1F70</td></tr></table>	Nazwa (firma):	Echo Investment S.A.	Adres siedziby:	al. Solidarności 36, 25-323 Kielce	Telefon:	+48 41 33 33 333	Adres e-mail:	biuro@echo[.]com[.]pl	www	https://www[.]echo[.]com[.]pl/	LEI:	259400LHRL5AUI6F1F70
Nazwa (firma):	Echo Investment S.A.												
Adres siedziby:	al. Solidarności 36, 25-323 Kielce												
Telefon:	+48 41 33 33 333												
Adres e-mail:	biuro@echo[.]com[.]pl												
www	https://www[.]echo[.]com[.]pl/												
LEI:	259400LHRL5AUI6F1F70												
A.5	DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE WŁAŚCIWEGO ORGANU, KTÓRY ZATWIERDZIŁ PROSPEKT												
	<table><tr><td>Nazwa:</td><td>Komisja Nadzoru Finansowego</td></tr><tr><td>Adres siedziby:</td><td>ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa</td></tr><tr><td>Telefon:</td><td>+48 22 262 50 00</td></tr><tr><td>Adres e-mail:</td><td>knf@knf[.]gov[.]pl</td></tr><tr><td>www</td><td>https://www[.]knf[.]gov[.]pl/</td></tr></table>	Nazwa:	Komisja Nadzoru Finansowego	Adres siedziby:	ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa	Telefon:	+48 22 262 50 00	Adres e-mail:	knf@knf[.]gov[.]pl	www	https://www[.]knf[.]gov[.]pl/		
Nazwa:	Komisja Nadzoru Finansowego												
Adres siedziby:	ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa												
Telefon:	+48 22 262 50 00												
Adres e-mail:	knf@knf[.]gov[.]pl												
www	https://www[.]knf[.]gov[.]pl/												
A.6	DATA ZATWIERDZENIA PROSPEKTU												
	<p>Komisja Nadzoru Finansowego („KNF”) zatwierdziła Prospekt w dniu 19 czerwca 2023 r. Prospekt został zmieniony suplementem nr 1 zatwierdzonym przez KNF w dniu 20 października 2023 r. oraz zmieniony suplementem nr 2 zatwierdzonym przez KNF w dniu 7 grudnia 2023 r.</p>												

Dział B – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT EMITENTA

B.1	KTO JEST EMITENTEM PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH?																				
	Echo Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach, al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000007025, z kapitałem zakładowym w wysokości 20.634.529,10 PLN, opłaconym w całości.																				
B.1.1	Siedziba, forma prawna, kod LEI, prawo na mocy którego Emitent prowadzi działalność oraz kraj założenia																				
	<table border="1"><tr><td>Siedziba:</td><td>al. Solidarności 36, 25-323 Kielce</td></tr><tr><td>Forma prawna:</td><td>spółka akcyjna</td></tr><tr><td>Kod LEI:</td><td>259400LHRL5AUI6F1F70</td></tr><tr><td>Prawo na mocy którego Emitent prowadzi działalność:</td><td>prawo polskie – Emitent został utworzony i prowadzi działalność na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych przepisów prawa dotyczących spółek prawa handlowego, a także postanowień Statutu i innych przyjętych regulacji wewnętrznych</td></tr><tr><td>Kraj założenia:</td><td>Polska</td></tr></table>	Siedziba:	al. Solidarności 36, 25-323 Kielce	Forma prawna:	spółka akcyjna	Kod LEI:	259400LHRL5AUI6F1F70	Prawo na mocy którego Emitent prowadzi działalność:	prawo polskie – Emitent został utworzony i prowadzi działalność na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych przepisów prawa dotyczących spółek prawa handlowego, a także postanowień Statutu i innych przyjętych regulacji wewnętrznych	Kraj założenia:	Polska										
Siedziba:	al. Solidarności 36, 25-323 Kielce																				
Forma prawna:	spółka akcyjna																				
Kod LEI:	259400LHRL5AUI6F1F70																				
Prawo na mocy którego Emitent prowadzi działalność:	prawo polskie – Emitent został utworzony i prowadzi działalność na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych przepisów prawa dotyczących spółek prawa handlowego, a także postanowień Statutu i innych przyjętych regulacji wewnętrznych																				
Kraj założenia:	Polska																				
B.1.2	Działalność podstawowa Emitenta Emitent jest jedną z największych pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów, spółek deweloperskich działających w Polsce. Podstawową działalnością Emitenta jest działalność deweloperska, w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym (włączając nowy sektor mieszkań na wynajem). Zgodnie ze strategią rentownego wzrostu, Emitent zamierza należeć do czołówki deweloperów w Polsce w każdym z tych sektorów.																				
B.1.3	Główni akcjonariusze																				
	<p>Z uwagi na status Emitenta jako spółki publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz fakt notowania akcji Emitenta na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, Emitent nie posiada szczegółowych informacji dotyczących całości swojego akcjonariatu. Emitent posiada informacje na temat swoich akcjonariuszy na podstawie zawiadomień przekazywanych Emitentowi na podstawie Ustawy o Ofercie Publicznej.</p> <p>Strukturę akcjonariatu Emitenta z wyszczególnieniem akcjonariuszy dysponujących powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta obrazuje poniższa tabela według stanu na dzień raportu bieżącego Emitenta nr 52/2023 z dnia 30 listopada 2023 r.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Akcjonariusz</th><th>Liczba akcji</th><th>Udział w kapitale zakładowym Emitenta (%)</th><th>Udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Lisala sp. z o.o.*</td><td>272.375.784</td><td>66,00%</td><td>66,00%</td></tr><tr><td>Nationale-Nederlanden OFE</td><td>47.413.000</td><td>11,49%</td><td>11,49%</td></tr><tr><td>Allianz Polska OFE</td><td>39.781.769</td><td>9,64%</td><td>9,64%</td></tr><tr><td>Pozostali akcjonariusze</td><td>53.120.029</td><td>12,87%</td><td>12,87%</td></tr></tbody></table> <p><i>*kontrolowana przez Wing International Zrt. oraz partnerów Griffin Real Estate</i></p>	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym Emitenta (%)	Udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (%)	Lisala sp. z o.o.*	272.375.784	66,00%	66,00%	Nationale-Nederlanden OFE	47.413.000	11,49%	11,49%	Allianz Polska OFE	39.781.769	9,64%	9,64%	Pozostali akcjonariusze	53.120.029	12,87%	12,87%
Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym Emitenta (%)	Udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (%)																		
Lisala sp. z o.o.*	272.375.784	66,00%	66,00%																		
Nationale-Nederlanden OFE	47.413.000	11,49%	11,49%																		
Allianz Polska OFE	39.781.769	9,64%	9,64%																		
Pozostali akcjonariusze	53.120.029	12,87%	12,87%																		

B.1.4	<p>Kadra zarządzająca Emitenta</p> <p>W skład Zarządu Emitenta wchodzi:</p> <table border="0"> <tr> <td>Nicklas Lindberg</td> <td>Prezes Zarządu</td> </tr> <tr> <td>Maciej Drozd</td> <td>Wiceprezes Zarządu</td> </tr> <tr> <td>Artur Langner</td> <td>Wiceprezes Zarządu</td> </tr> <tr> <td>Rafał Mazurczak</td> <td>członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>Małgorzata Turek</td> <td>członek Zarządu</td> </tr> </table> <p>W skład Rady nadzorczej Emitenta wchodzi:</p> <table border="0"> <tr> <td>Noah M. Steinberg</td> <td>Przewodniczący Rady Nadzorczej</td> </tr> <tr> <td>Tibor Veres</td> <td>Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej</td> </tr> <tr> <td>Margaret Dezse</td> <td>niezależny członek Rady Nadzorczej</td> </tr> <tr> <td>Maciej Dyjas</td> <td>członek Rady Nadzorczej</td> </tr> <tr> <td>Sławomir Jędrzejczyk</td> <td>niezależny członek Rady Nadzorczej</td> </tr> <tr> <td>Peter Kocsis</td> <td>członek Rady Nadzorczej</td> </tr> <tr> <td>Bence Sass</td> <td>członek Rady Nadzorczej</td> </tr> <tr> <td>Nebil Senman</td> <td>członek Rady Nadzorczej</td> </tr> </table>	Nicklas Lindberg	Prezes Zarządu	Maciej Drozd	Wiceprezes Zarządu	Artur Langner	Wiceprezes Zarządu	Rafał Mazurczak	członek Zarządu	Małgorzata Turek	członek Zarządu	Noah M. Steinberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Tibor Veres	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Margaret Dezse	niezależny członek Rady Nadzorczej	Maciej Dyjas	członek Rady Nadzorczej	Sławomir Jędrzejczyk	niezależny członek Rady Nadzorczej	Peter Kocsis	członek Rady Nadzorczej	Bence Sass	członek Rady Nadzorczej	Nebil Senman	członek Rady Nadzorczej																												
Nicklas Lindberg	Prezes Zarządu																																																						
Maciej Drozd	Wiceprezes Zarządu																																																						
Artur Langner	Wiceprezes Zarządu																																																						
Rafał Mazurczak	członek Zarządu																																																						
Małgorzata Turek	członek Zarządu																																																						
Noah M. Steinberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej																																																						
Tibor Veres	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej																																																						
Margaret Dezse	niezależny członek Rady Nadzorczej																																																						
Maciej Dyjas	członek Rady Nadzorczej																																																						
Sławomir Jędrzejczyk	niezależny członek Rady Nadzorczej																																																						
Peter Kocsis	członek Rady Nadzorczej																																																						
Bence Sass	członek Rady Nadzorczej																																																						
Nebil Senman	członek Rady Nadzorczej																																																						
B.1.5	<p>Biegli rewidenci</p> <p>Biegłym rewidentem dokonującym badania skonsolidowanych informacji finansowych Emitenta za rok 2021 jest Deloitte Audit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, podmiot wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów w Warszawie pod numerem 73. Biegły rewident nie odmówił wyrażenia opinii ani wydania wniosku o badanych historycznych informacjach finansowych. Opinia biegłego rewidenta dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. nie była negatywna i nie zawierała zastrzeżeń.</p> <p>Biegłym rewidentem dokonującym badania skonsolidowanych informacji finansowych Emitenta za rok 2022 jest PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit sp.k. z siedzibą w Warszawie, podmiot wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów w Warszawie pod numerem 144. Biegły rewident nie odmówił wyrażenia opinii ani wydania wniosku o badanych historycznych informacjach finansowych. Opinia biegłego rewidenta dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. nie była negatywna i nie zawierała zastrzeżeń.</p>																																																						
B.2	<p>JAKIE SĄ KLUCZOWE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE EMITENTA?</p>																																																						
B.2.1	<p>Wybrane historyczne kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi oraz każdego późniejszego roku obrotowego okresu śródrocznego wraz z danymi porównawczymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawiania porównawczych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji bilansowych na koniec roku.</p> <p>Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych pochodzą z i powinny być analizowane łącznie z Śródrocznymi Sprawozdaniami Finansowymi oraz Rocznymi Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi.</p> <p><i>Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.</th> <th colspan="2">Rok zakończony 31 grudnia</th> </tr> <tr> <th>2023 r.</th> <th>2022 r.</th> <th>2022 r.</th> <th>2021 r.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(niebadane)</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(zbadane)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="4" style="text-align: center;">(tys. PLN)</td> </tr> <tr> <td>Przychody ze sprzedaży</td> <td>650.544</td> <td>1.023.650</td> <td>1.394.306</td> <td>1.532.665</td> </tr> <tr> <td>Koszt własny sprzedaży</td> <td>(426.780)</td> <td>(660.242)</td> <td>(901.913)</td> <td>(1.132.587)</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....</td> <td>223.764</td> <td>363.408</td> <td>492.393</td> <td>400.078</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</td> <td>29.193</td> <td>63.296</td> <td>(11.427)</td> <td>76.591</td> </tr> <tr> <td>Koszty administracyjne związane z realizacją projektów</td> <td>(44.653)</td> <td>(49.576)</td> <td>(71.390)</td> <td>(53.531)</td> </tr> <tr> <td>Koszty sprzedaży</td> <td>(32.677)</td> <td>(34.113)</td> <td>(50.038)</td> <td>(45.735)</td> </tr> <tr> <td>Koszty ogólnego zarządu</td> <td>(73.458)</td> <td>(67.925)</td> <td>(84.264)</td> <td>(107.405)</td> </tr> </tbody> </table>		9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia		2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.		(niebadane)		(zbadane)			(tys. PLN)				Przychody ze sprzedaży	650.544	1.023.650	1.394.306	1.532.665	Koszt własny sprzedaży	(426.780)	(660.242)	(901.913)	(1.132.587)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....	223.764	363.408	492.393	400.078	Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	29.193	63.296	(11.427)	76.591	Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(44.653)	(49.576)	(71.390)	(53.531)	Koszty sprzedaży	(32.677)	(34.113)	(50.038)	(45.735)	Koszty ogólnego zarządu	(73.458)	(67.925)	(84.264)	(107.405)
	9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia																																																				
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.																																																			
	(niebadane)		(zbadane)																																																				
	(tys. PLN)																																																						
Przychody ze sprzedaży	650.544	1.023.650	1.394.306	1.532.665																																																			
Koszt własny sprzedaży	(426.780)	(660.242)	(901.913)	(1.132.587)																																																			
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....	223.764	363.408	492.393	400.078																																																			
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	29.193	63.296	(11.427)	76.591																																																			
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(44.653)	(49.576)	(71.390)	(53.531)																																																			
Koszty sprzedaży	(32.677)	(34.113)	(50.038)	(45.735)																																																			
Koszty ogólnego zarządu	(73.458)	(67.925)	(84.264)	(107.405)																																																			

Pozostałe przychody operacyjne, w tym.....	14.423	13.827	18.323	57.326
- zysk po każdym nabyciu.....	-	-	-	48.581
Pozostałe koszty operacyjne.....	(16.660)	(19.463)	(18.194)	(18.015)
Zysk operacyjny.....	99.932	269.454	275.403	309.309
Przychody finansowe.....	24.436	46.653	50.496	40.704
Koszty finansowe.....	(141.327)	(127.694)	(154.699)	(119.695)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów.....	403	(4.916)	(5.725)	(458)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych.....	9.150	(61.257)	(15.151)	8.670
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności.....	92.703	80.795	68.677	23.362
Zysk (strata) brutto.....	85.297	203.035	219.001	261.892
Podatek dochodowy.....	(40.097)	(53.700)	(62.455)	(56.461)
- część bieżąca.....	(49.792)	(73.915)	(115.200)	(117.794)
- część odroczone.....	9.695	20.215	52.745	61.333
Zysk (strata) netto, w tym:.....	45.200	149.335	156.546	205.431
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	33.187	124.809	127.150	188.922
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących.....	12.013	24.526	29.396	16.509

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.		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.....	45.200	149.335	156.546	205.431
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach.....				
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(60)	217	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.....	673	217	74	(32)
Całkowity dochód za okres, w tym:.....	45.873	149.552	156.620	205.399
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	33.860	125.026	127.224	188.890
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące.....	12.013	24.526	29.396	16.509

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	<i>(niebadane)</i>		<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>			

AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	73.178	71.752	70.529	
Rzeczowe aktywa trwałe.....	60.480	60.409	64.261	
Nieruchomości inwestycyjne	1.222.097	1.094.638	843.576	
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	568.595	486.625	741.663	
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	562.597	478.180	336.737	
Długoterminowe aktywa finansowe	337.957	326.675	366.360	
Pochodne instrumenty finansowe.....	-	26.251	-	
Pozostałe aktywa	1.276	1.549	1.854	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99.035	94.494	74.015	
Grunty przeznaczone pod zabudowę.....	21.739	21.359	19.455	
	2.946.954	2.661.932	2.518.450	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1.784.316	1.592.885	1.602.077	
Należności z tytułu podatku dochodowego	26.934	14.925	13.104	
Należności z tytułu pozostałych podatków.....	69.987	81.762	64.908	
Należności handlowe i pozostałe.....	443.502	333.577	120.163	
Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	13.176	15.327	41.920	
Pochodne instrumenty finansowe.....	12.777	366	18.922	
Inne aktywa finansowe.....	114.328	88.914	85.205	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	627.060	941.997	588.680	
	3.092.080	3.069.753	2.534.979	
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	159.385	355.327	1.381.451	
	3.251.465	3.425.080	3.916.430	
AKTYWA RAZEM	6.198.419	6.087.012	6.434.880	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny.....	1.971.635	1.806.312	1.863.537	
Zobowiązania długoterminowe	2.030.636	1.962.076	2.078.844	
Zobowiązania krótkoterminowe.....	2.195.208	2.273.615	2.424.436	
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	940	45.009	68.063	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6.198.419	6.087.012	6.434.880	
<i>Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.</i>				
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych				
	9 miesięcy zakończonych 30 września		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	85.297	203.035	219.001	261.892
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(318.990)	(141.232)	9.184	119.167
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	119.172	328.476	584.836	604.012

	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(115.119)	(82.559)	(240.703)	(461.596)
	Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.....	(314.937)	104.685	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.....	<u>627.060</u>	<u>693.365</u>	<u>941.997</u>	<u>588.680</u>
	<i>Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.</i>				
	Od czasu opublikowania śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r. nie doszło do istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta ani do znaczących zmian wyników finansowych Emitenta lub Grupy.				
B.2.2	Informacje finansowe pro forma Nie dotyczy. Emitent nie publikował informacji finansowych pro forma.				
B.2.3	Opis wszelkich zastrzeżeń zawartych w sprawozdaniu z badania dotyczącego historycznych informacji finansowych Nie dotyczy. Biegły rewident nie wydał zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r.				
B.3	<p>JAKIE SĄ KLUCZOWE RYZYKA WŁAŚCIWE DLA EMITENTA?</p> <p>Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta:</p> <p>1. Ryzyko braku możliwości nabywania odpowiednich gruntów</p> <p>Powyższe ryzyko wynika z możliwości wystąpienia zakłóceń w procesie wyszukiwania i nabywania nowych terenów pod projekty deweloperskie lub w zakresie uzgodnienia odpowiednich warunków finansowania takiego nabycia. Zakłócenia te mogą spowodować ograniczenie działalności operacyjnej Grupy, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji także na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, zapewnienia ich terminowego wykupu oraz na wartość Obligacji. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się ww. ryzyka jako niskie, a jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.</p> <p>2. Ryzyko braku pozyskania najemców</p> <p>Sprzedaż wynajętych nieruchomości komercyjnych stanowi jeden z filarów działalności Grupy. Potencjalny brak kluczowych, atrakcyjnych najemców oraz związana z tym konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów wynikających z utrzymywania w portfelu danej nieruchomości komercyjnej dłużej niż zakładano, może uniemożliwić osiągnięcie zakładanych przychodów ze sprzedaży nieruchomości. To w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, zapewnienia ich terminowego wykupu oraz na wartość Obligacji. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie, a jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.</p> <p>3. Ryzyko braku sprzedaży nieruchomości</p> <p>Strategia Grupy zakłada generowanie przychodów ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych i mieszkalnych. Zaistnienie pewnych zdarzeń niezależnych od Emitenta, takich jak pogorszenie warunków rynkowych czy rezygnacja z nabycia nieruchomości przez potencjalnych nabywców, mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, zapewnienia ich terminowego wykupu oraz na wartość Obligacji. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie, a jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby nieznaczna.</p> <p>4. Ryzyko kwestionowania tytułów prawnych przysługujących Grupie do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich</p> <p>W wyniku uwzględnienia roszczeń reprzywatyzyjnych osoby lub podmiotu trzeciego może dojść do utraty tytułu prawnego Grupy do danej nieruchomości. Utrata tytułu prawnego do istotnych nieruchomości Grupy może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, zapewnienia ich terminowego wykupu oraz na wartość Obligacji. Emitent ocenia</p>				

prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako bardzo niskie, a jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

5. Ryzyko związane z prowadzeniem przez Grupę działalności w strukturze holdingowej i wpływu takiej struktury na zakres uprawnień Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji

Grupa działa w strukturze holdingowej. Podmioty zależne Spółki są właścicielami większości aktywów Grupy i to na ich poziomie osiągnana jest większość przychodów Grupy. Warunki Emisji Obligacji przyznają Obligatariuszom różnego rodzaju uprawnienia w przypadku zaistnienia zdarzeń związanych z działalnością Spółki; nie zawierają one natomiast analogicznych postanowień w przedmiocie zdarzeń dotyczących spółek zależnych Spółki. Obligatariusze mają jedynie możliwość żądania natychmiastowego wykupu Obligacji przez Emitenta wtedy, gdy w następstwie zdarzeń na poziomie spółek zależnych Spółki wystąpią zdarzenia dotyczące bezpośrednio Spółki, wskazane w Warunkach Emisji. W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się, ale w związku z istotnym powiększeniem struktury Grupy poprzez zakup Grupy Archicom, Grupa bierze pod uwagę możliwość zmaterializowania takiego ryzyka. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby znacząca.

6. Ryzyko wystąpienia zakłóceń w realizacji projektów deweloperskich w miastach przez spółki z Grupy

Ze względu na wielkość niektórych projektów realizowanych przez podmioty Grupy, realizacja dużych kubaturowo czy powierzchniowo projektów deweloperskich na nieruchomościach położonych w miastach, sąsiadujących z gęstą zabudową mieszkaniową wielorodzinną, może rodzić sprzeczności bądź protesty lokalnych społeczności. Protesty te mogą z kolei negatywnie wpływać na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektów przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego. W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań spółki z Grupy mogą być zmuszone do ich zaspokojenia, a ponadto protesty bądź podnoszone roszczenia mogą powodować opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego, a co za tym idzie na opóźnienia lub brak możliwości zwrotu środków pozyskanych od Emitenta. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie, a jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

7. Konieczność uzgadniania decyzji z partnerem konsorcjalnym niekontrolowanym przez Grupę w ramach projektów joint venture

Wybrane projekty deweloperskie w ramach Grupy realizowane są w formule joint venture (JV) przy udziale podmiotów niekontrolowanych przez Grupę. Ich realizacja może ulegać wydłużeniu lub wstrzymaniu wskutek zmian organizacyjnych, własnościowych u partnerów joint venture lub zmian w ocenie ryzyka projektów, co może skutkować brakiem terminowego uzgodnienia decyzji inwestycyjnych z partnerem konsorcjalnym, przedłużeniem realizacji projektów budowlanych lub zaniechaniem ich realizacji w przyszłości. Realizacja projektów w formule joint venture wymaga również bieżącego uzgadniania określonych decyzji z partnerem konsorcjalnym, co może wpływać na termin realizacji projektu i opóźnienia zwrotu pozyskanych od Spółki środków. Może to mieć negatywny wpływ na działalność lub wyniki finansowe Grupy oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie, a jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

8. Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości Grupy

Dokonanie niewłaściwej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości Grupy lub negatywne zmiany w kilku lokalizacjach dotyczących istotnych nieruchomości Grupy mogą utrudnić sprzedaż danego projektu za zakładaną cenę w określonym czasie i powodować konieczność obniżenia tej ceny, co może mieć wpływ na rentowność danego projektu deweloperskiego. To z kolei może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, zapewnienia ich terminowego wykupu oraz na wartość Obligacji. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie, a jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

	Nie można wykluczyć, że ryzyka które zostały ocenione przez Emitenta jako nieistotne lub które nie są mu obecnie znane mogą się stać istotne w przyszłości i mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność lub sytuację finansową Emitenta, w tym na zdolność do wypełniania zobowiązań finansowych z Obligacji.				
Dział C – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH					
C.1	JAKIE SĄ GŁÓWNE CECHY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH?				
C.1.1	<p>Rodzaj, klasa oraz kod ISIN</p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaczenie Serii Obligacji:</td> <td>S2</td> </tr> <tr> <td>Kod ISIN:</td> <td>PLECHPS00407</td> </tr> </table> <p>Obligacje są obligacjami na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN w związku z ubieganiem się o ich dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.</p> <p>Obligacje są papierami wartościowymi emitowanymi przez Emitenta na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.</p>	Oznaczenie Serii Obligacji:	S2	Kod ISIN:	PLECHPS00407
Oznaczenie Serii Obligacji:	S2				
Kod ISIN:	PLECHPS00407				
C.1.2	<p>Waluta, nominal, wartość nominalna, liczba emitowanych papierów wartościowych oraz termin zapadalności papierów wartościowych</p> <p>Oferowanych jest do 700.000 Obligacji na okaziciela serii S2 o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000 PLN (siedemdziesiąt milionów złotych).</p> <p>Data zapadalności</p> <p>Z zastrzeżeniem skorzystania z Emitenta z możliwości wcześniejszego wykupu, Obligacje zostaną wykupione w dniu 31 stycznia 2028 r.</p>				
C.1.3	<p>Prawa związane z papierami wartościowymi</p> <p><i>Opis praw związanych z papierami wartościowymi.</i></p> <p>Obligacje uprawniają Obligatariuszy do otrzymania świadczeń pieniężnych w postaci Odsetek w Dniach Płatności Odsetek oraz Wartości Nominalnej w Dniu Wykupu, właściwych dla obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu Emisji.</p>				
C.1.4	<p>Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności</p> <p>Papiery wartościowe nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta.</p>				
C.1.5	<p>Wszelkie ograniczenia dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych</p> <p>Z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń. Przeniesienie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Regulacjami KDPW oraz Regulacjami Catalyst dotyczącymi przenoszenia praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych</p>				
C.2	GDZIE PAPIERY WARTOŚCIOWE BĘDĄ PRZEDMIOTEM OBROTU?				
	Po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN, Emitent złoży wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.				
C.3	CZY PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ OBJĘTE ZABEZPIECZENIEM?				
	Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi.				
C.4	JAKIE SĄ KLUCZOWE RODZAJE RYZYKA WŁAŚCIWE DLA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH?				
	Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych zawartych w Prospekcie				

1. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

Ryzyko nieprzydzielenia Inwestorowi Obligacji materializuje się m.in. w sytuacjach, gdy zapis na Obligacje został złożony w sposób nieprawidłowy, nie dokonano wpłaty na Obligacje lub w okresie trwania emisji nie został poprawnie złożony oraz w pełni opłacony zapis na przynajmniej jedną Obligację. Ryzyko to materializuje się również w sytuacjach, w których nie doszło do zarejestrowania Obligacji w KDPW albo w wyniku wystąpienia dużej redukcji zapisów na Obligacje. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako średnią.

2. Ryzyko związane ze wskaźnikami referencyjnymi

W odniesieniu do Obligacji Serii S2, wysokość Stopy Bazowej uzależniono od wysokości wskaźnika WIBOR dla 6 miesięcznych kredytów. Istnieje ryzyko, że w czasie trwania emisji Obligacji serii S2 wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym wskaźnikiem referencyjnym. Materializacja tego ryzyka mogłaby spowodować zwiększenie, zmniejszenie lub utrzymanie na tym samym poziomie oprocentowania Obligacji, a w konsekwencji zwiększenie, zmniejszenie lub utrzymanie na tym samym poziomie rentowności Obligacji. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako wysokie, a przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako średnią.

3. Ryzyko nieodzyskania przez Obligatariusza całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje

Świadczenia z Obligacji polegają na ich wykupie, tj. zapłacie wartości nominalnej Obligacji oraz zapłacie Odsetek. Świadczenia mogą nie zostać wykonane, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności świadczeń z Obligacji. Jeżeli Emitent nie dokona wykupu Obligacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako średnią.

4. Ryzyko związane z trudnością lub niemożliwością zbycia Obligacji w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie

Obrót obligacjami notowanymi na Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, która może się wahać w wyniku zmian w sytuacji finansowej Emitenta, kształtowania się rynkowych stóp procentowych, relacji popytu i podaży oraz innych zdarzeń i warunków na rynku kapitałowym. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska. Powyższe czynniki mogą utrudnić sprzedaż Obligacji w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

5. Ryzyko obniżenia rentowności Obligacji

Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako znaczące oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niskie.

6. Ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta

Ostateczne Warunki Emisji serii S2 przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji serii S2 na wniosek Emitenta. Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w szczególności w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

Wystąpienie któregokolwiek z opisanych wyżej rodzajów ryzyka może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji.

Dział D – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM

D.1	NA JAKICH WARUNKACH I ZGODNIE Z JAKIM HARMONOGRAMEM MOGĘ INWESTOWAĆ W DANE PAPIERY WARTOŚCIOWE?																					
D.1.1	Ogólne warunki, zasady i przewidywany harmonogram Oferty																					
	Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach serii S2:																					
	Oznaczenie serii:	S2																				
	Liczba oferowanych Obligacji:	do 700.000																				
	Waluta Obligacji:	PLN																				
	Wartość Nominalna Obligacji:	100 PLN (sto złotych)																				
	Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	70.000.000 PLN (siedemdziesiąt milionów złotych)																				
	Cena Emisyjna:	Cena Emisyjna jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dzień złożenia zapisu</th> <th>Cena emisyjna (PLN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21 lutego 2024 r.</td> <td>100,57</td> </tr> <tr> <td>22 lutego 2024 r.</td> <td>100,59</td> </tr> <tr> <td>23 lutego 2024 r.</td> <td>100,62</td> </tr> <tr> <td>24 lutego 2024 r.</td> <td>100,65</td> </tr> <tr> <td>25 lutego 2024 r.</td> <td>100,67</td> </tr> <tr> <td>26 lutego 2024 r.</td> <td>100,70</td> </tr> <tr> <td>27 lutego 2024 r.</td> <td>100,73</td> </tr> <tr> <td>28 lutego 2024 r.</td> <td>100,76</td> </tr> <tr> <td>29 lutego 2024 r.</td> <td>100,78</td> </tr> </tbody> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)	21 lutego 2024 r.	100,57	22 lutego 2024 r.	100,59	23 lutego 2024 r.	100,62	24 lutego 2024 r.	100,65	25 lutego 2024 r.	100,67	26 lutego 2024 r.	100,70	27 lutego 2024 r.	100,73	28 lutego 2024 r.	100,76	29 lutego 2024 r.	100,78
Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)																					
21 lutego 2024 r.	100,57																					
22 lutego 2024 r.	100,59																					
23 lutego 2024 r.	100,62																					
24 lutego 2024 r.	100,65																					
25 lutego 2024 r.	100,67																					
26 lutego 2024 r.	100,70																					
27 lutego 2024 r.	100,73																					
28 lutego 2024 r.	100,76																					
29 lutego 2024 r.	100,78																					
	Minimalna wielkość zapisu:	1 (jedna) Obligacja, z zastrzeżeniem zapisów składanych u Agenta Oferującego (Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie), gdzie Inwestor może złożyć zapis na co najmniej 500 (pięćset) Obligacji																				
	Maksymalna wielkość zapisu:	nie dotyczy																				
	Możliwość składania wielokrotnych zapisów	Tak																				
	Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Emitenta (www.echo.com.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego (www.bm.pkobp.pl)																				
	Inwestorzy, do których kierowana jest Oferta:	bez ograniczeń, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Prospekcie																				
	Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	Agent Oferujący																				

Wysokość prowizji za plasowanie:	do 2,0%
Opis zasad przydziału:	<p>Zapis złożony przez Inwestora, do którego Oferta nie jest kierowana będzie uważany za wadliwy i nie będzie skutkował przydziałem Obligacji, a wpłata dokonana przez Inwestora zostanie mu zwrócona bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu Dni Roboczych.</p> <p>Jeżeli liczba Obligacji, na które dokonali zapisów Inwestorzy, nie przekroczy liczby Obligacji oferowanych tym Inwestorom, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje w liczbie wynikającej z prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów.</p> <p>Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji proporcjonalnej.</p> <p>Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. Dla potrzeb zdania poprzedniego liczba Obligacji, na które ten sam Inwestorłoży zapisy, nie będzie sumowana. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji, w drodze losowania.</p> <p>W szczególnych okolicznościach jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikła z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja, Inwestorowi może nie być przydzielona ani jedna Obligacja.</p> <p>Inwestorowi w żadnym przypadku nie zostanie przydzielona większa liczba Obligacji niż liczba, na którą złożył zapis.</p> <p>Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana przez Inwestora w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.</p>
Sposób rejestracji przydzielonych Obligacji	rejestracja w KDPW
Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	21 lutego 2024 r.

Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	29 lutego 2024 r.
Przewidywany termin przydziału:	1 marca 2024 r.
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	1 marca 2024 r.
Przewidywany Dzień Emisji:	20 marca 2024 r.
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst:	20 marca 2024 r.
Wstępny kod ISIN:	PLECHPS00407
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	31 stycznia 2024 r.
Dzień Ostatecznego Wykupu:	31 stycznia 2028 r.
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	23 lipca 2024 r.; 23 stycznia 2025 r.; 23 lipca 2025 r.; 23 stycznia 2026 r.; 23 lipca 2026 r.; 22 stycznia 2027 r.; 23 lipca 2027 r.; 21 stycznia 2028 r.
Dni Płatności Odsetek:	31 lipca 2024 r.; 31 stycznia 2025 r.; 31 lipca 2025 r.; 31 stycznia 2026 r.; 31 lipca 2026 r.; 31 stycznia 2027 r.; 31 lipca 2027 r.; 31 stycznia 2028 r.
Maksymalna liczba Obligacji serii S2:	do 700.000
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji serii S2:	70.000.000 PLN (siedemdziesiąt milionów złotych)
Rodzaj oprocentowania:	zmiennie
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	nie dotyczy
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	4% w skali roku
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	WIBOR dla 6 miesięcznych kredytów
Opcja Przedterminowego Wykupu:	TAK
Dodatkowa premia z tytułu Przedterminowego Wykupu:	31 stycznia 2025 r. – 0,50% 31 lipca 2025 r. – 0,50% 31 stycznia 2026 r. – 0,50% 31 lipca 2026 r. – 0,50% 31 stycznia 2027 r. – 0,25%

		31 lipca 2027 r. – 0,25%
	Pierwszy dzień trwania Opcji Przedterminowego Wykupu:	Emitent jest uprawniony do wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu w następujących Dniach Wcześniejszego Wykupu: 31 stycznia 2025 r. 31 lipca 2025 r. 31 stycznia 2026 r. 31 lipca 2026 r. 31 stycznia 2027 r. 31 lipca 2027 r. za uprzednim zawiadomieniem Obligatariuszy zgodnie z Punktem 5.2.3. Podstawowych Warunków Emisji.
	Przewidywane wpływy netto:	W zależności od ceny emisyjnej, zależnej od dnia złożenia zapisu, oraz wysokości prowizji za plasowanie wskazanej poniżej, szacunkowa maksymalna kwota wpływów netto będzie mieściła się w przedziale od 68.991.020,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwadzieścia złotych złotych) do 69.135.080,00 PLN (sześćdziesiąt dziewięć milionów sto trzydzieści pięć tysięcy osiemdziesiąt złotych).
	Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	Maksymalna prowizja za plasowanie w odniesieniu do jednej Obligacji wyniesie 2% ceny emisyjnej Obligacji. W zależności od dnia złożenia zapisu cena emisyjna jest zmienna i w związku z tym całkowite maksymalne koszty z tytułu prowizji wyniosą pomiędzy 1.407.980,00 PLN (jeden milion czterysta siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych) a 1.410.920,00 PLN (jeden milion czterysta dziesięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych).
	Rating Obligacji:	nie dotyczy
	Inne	brak
D.1.2	Szczegółowe informacje dotyczące dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym	
	Emitent złoży wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.	
D.1.3	Plan dystrybucji Zapis złożony przez Inwestora, do którego Oferta nie jest kierowana będzie uważany za wadliwy i nie będzie skutkował przydziałem Obligacji, a wpłata dokonana przez Inwestora zostanie mu zwrócona bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu Dni Roboczych. Jeżeli liczba Obligacji, na które dokonali zapisów Inwestorzy, nie przekroczy liczby Obligacji oferowanych tym Inwestorom, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje w liczbie wynikającej z prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów. Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji proporcjonalnej. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym	

	<p>Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. Dla potrzeb zdania poprzedniego liczba Obligacji, na które ten sam Inwestor złożył zapisy, nie będzie sumowana. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji, w drodze losowania.</p> <p>W szczególnych okolicznościach jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikała z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja, Inwestorowi może nie być przydzielona ani jedna Obligacja.</p> <p>Inwestorowi w żadnym przypadku nie zostanie przydzielona większa liczba Obligacji niż liczba, na którą złożył zapis.</p> <p>Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana przez Inwestora w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.</p>
D.1.4	<p>Oszacowanie łącznych kosztów Oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent lub Agent Oferujący obciążają inwestora</p> <p>Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii S2, wartość wpływów brutto Emitenta będzie mieściła się w zakresie od 70.399.000,00 PLN (siedemdziesiąt milionów trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych złotych) do 70.546.000,00 PLN (siedemdziesiąt milionów pięćset czterdzieści sześć tysięcy złotych złotych). Po uwzględnieniu kosztów emisji, których planowany poziom będzie się mieścił w maksymalnym zakresie pomiędzy 1.407.980,00 PLN (jeden milion czterysta siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych) a 1.410.920,00 PLN (jeden milion czterysta dziesięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych). szacowane wpływy netto Emitenta z tytułu emisji Obligacji serii S2 wyniosą od ok. 68.991.020,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwadzieścia złotych złotych) do 69.135.080,00 PLN (sześćdziesiąt dziewięć milionów sto trzydzieści pięć tysięcy osiemdziesiąt złotych).</p> <p>Inwestor powinien zwrócić uwagę na koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Obligacji, w tym w szczególności ewentualne koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz prowizji z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a firmą inwestycyjną przyjmującą zapis na Obligacje lub obowiązujący w dniu składania danego zapisu regulamin tej firmy inwestycyjnej.</p>
D.2	<p>KTO JEST OFERUJĄCYM OSOBĄ WNOSKIJĄCĄ O DOPUSZCZENIE DO OBROTU?</p> <p>Nie występuje Oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia Prospektowego. Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.</p>
D.3	<p>DLACZEGO DANY PROSPEKT JEST SPORZĄDZANY?</p>
D.3.1	<p>Przesłanki Oferty, wykorzystanie i szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych</p> <p>Po odliczeniu kosztów emisji, Emitent przeznaczy wpływy z emisji Obligacji serii S2 na sfinansowanie zakupów nieruchomości, wkład własny inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych, zarówno na rachunek własny, jak i poprzez udzielanie pożyczek spółkom z Grupy, jak również poprzez refinansowanie długu w Grupie, na przykład w formie spłaty pożyczek udzielonych spółkom projektowym, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego spółkom projektowym przez Emitenta oraz na rolowanie zobowiązań finansowych ciężących na Emitencie z tytułu wyemitowanych i niewykupionych obligacji, czy też na pokrycie kosztów wdrażania nowych systemów informatycznych wspierających działalność operacyjną Emitenta.</p> <p>Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii S2, szacowana wartość wpływów pieniężnych netto Emitenta wyniesie od ok. od 68.991.020,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwadzieścia złotych złotych) do 69.135.080,00 PLN (sześćdziesiąt dziewięć milionów sto trzydzieści pięć tysięcy osiemdziesiąt złotych).</p>
	<p>Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.</p> <p>Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.</p> <p>Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (<i>US Persons</i>) w rozumieniu</p>

	<p>Regulacji S (<i>Regulation S</i>) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (<i>US Securities Act 1933</i>).</p> <p>Oferta Obligacji nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji lub na Białorusi ani innych podmiotów objętych ograniczeniami w oferowaniu wynikających z przepisów krajowych i unijnych.</p> <p>Oferty publiczne będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.</p>
D.3.2	<p>Wskazanie, czy Oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową</p> <p>Emitent nie zawarł umowy o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji Obligacji.</p>
D.3.3	<p>Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących Oferty lub dopuszczenia do obrotu</p> <p>Wynagrodzenie Agenta Oferującego jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z emisji Obligacji. Agent Oferujący świadczy na rzecz Spółki usługi w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji. Agent Oferujący nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki stanowiących więcej niż 5% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Agent Oferujący świadczył w przeszłości, obecnie oraz może w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji ze Spółką oraz jej podmiotami powiązanymi. Agent Oferujący otrzymywał, otrzymuje oraz może w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji. W związku z Ofertą, Agent Oferujący działa wyłącznie na rzecz Spółki oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Agent Oferujący może nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę, jej podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.</p> <p>Poza tym, pomiędzy Agentem Oferującym i innymi podmiotami zaangażowanymi w emisję i Ofertę a Spółką nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.</p>