

# ECHO investment

## Echo Investment S.A.

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

### V PROGRAM EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY 300.000.000 PLN

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z: (i) ofertami publicznymi („**Oferta**”) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niezabezpieczonych obligacji na okaziciela („**Obligacje**”) spółki Echo Investment S.A. („**Spółka**” lub „**Emitent**”), spółki akcyjnej utworzonej i działającej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Kielcach, emitowanych przez Emitenta w ramach V programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 zł (słownie: trzysta milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program Emisji**”); oraz (ii) zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu („**Dopuszczenie do Obrotu**”) na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”).

Obligacje emitowane są w ramach Programu Emisji ustanowionego przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji oraz uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych („**Uchwały o Programie**”). Obligacje będą emitowane w seriach. Warunki emisji obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”) dotyczące Obligacji danej serii będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartych w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” niniejszego Prospektu oraz szczegółowych warunków emisji Obligacji danej serii, które zostaną zawarte w Ostatecznych Warunkach Obligacji danej serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu („**Ostateczne Warunki Danej Serii**”).

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt podstawowy papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym w ramach programu emisji, w rozumieniu art. 8 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego oraz art. 25 i art. 26 Rozporządzenia Delegowanego. Prospekt został przygotowany w oparciu o załącznik 6 i załącznik 14 Rozporządzenia Delegowanego.

**Inwestowanie w Obligacje łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze nieudziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta i Grupy (zgodnie z definicją zawartą w innej części Prospektu), a także z otoczeniem, w którym prowadzi on działalność. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokataми) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Zwraca się również uwagę inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacje będą wyemitowane (tj. przed datą wykupu Obligacji) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od ich wartości nominalnej lub ceny nabycia. Dodatkowo zwraca się uwagę inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje zwiększa ryzyko inwestora. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w Rozdziale „Czynniki Ryzyka”.**

Obligacje w ramach Programu Emisji będą emitowane i oferowane w seriach w okresie 12 miesięcy od Daty Prospektu. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zdematerializowane poprzez rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”). Spółka zamierza występować z wnioskiem o dopuszczenie kolejnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej, a rodzaj oprocentowania zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

**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.**

**OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.**

Prospekt zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Spółki. Termin ważności niniejszego Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego, nie dłużej niż do dnia Dopuszczenia do Obrotu wszystkich Obligacji objętych Programem Emisji. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

**Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej  
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie**



**Biuro Maklerskie**

Prospekt został zatwierdzony w dniu 19 czerwca 2023 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdzając prospekt, stosownie do art. 2 lit. r Rozporządzenia 2017/1129, weryfikuje, czy treść i forma zawartych w nim informacji o emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym, odpowiadają wymogom określonym w przepisach prawa. Zatwierdzając prospekt, Komisja Nadzoru Finansowego nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji, ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych.

## SPIS TREŚCI

<b>OPIS PROGRAMU EMISJI .....</b>	<b>1</b>
<b>CZYNNIKI RYZYKA.....</b>	<b>4</b>
Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta .....	4
Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta .....	10
Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą.....	13
Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami .....	16
<b>ISTOTNE INFORMACJE.....</b>	<b>22</b>
Zastrzeżenia.....	22
Ryzyko związane z inwestowaniem w Obligacje .....	22
Brak zwolnienia podmiotów powiązanych z podatku dochodowego .....	22
Wyłączenie treści strony internetowej.....	23
Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie.....	23
Stwierdzenia dotyczące przyszłości .....	23
Prezentacja informacji finansowych i innych danych .....	24
Dane finansowe .....	24
Dane operacyjne .....	25
Informacje pochodzące od osób trzecich.....	25
Prezentacja waluty .....	26
Odniesienia do terminów zdefiniowanych .....	26
<b>PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI .....</b>	<b>27</b>
<b>SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPLYWÓW PIENIĘŻNYCH Z OFERTY .....</b>	<b>43</b>
<b>WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE.....</b>	<b>44</b>
<b>OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....</b>	<b>52</b>
Podsumowanie działalności.....	52
Strategia .....	53
Historia Grupy .....	56
Wykonawcy.....	86
Klienci .....	86
Konkurencja .....	86
Przewagi konkurencyjne Grupy.....	87
Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Emitenta .....	87
Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Archicom .....	90
Zobowiązania pozabilansowe .....	91
Ubezpieczenia .....	92
Pracownicy.....	93
Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe.....	94
Własność intelektualna.....	94
Działania w obszarach środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego (ESG) .....	94
<b>INFORMACJE FINANSOWE.....</b>	<b>96</b>
Historyczne informacje finansowe.....	96
Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe .....	96
Informacje o zmianach w sytuacji finansowej po dacie bilansowej .....	96
Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej .....	96
<b>OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE .....</b>	<b>100</b>
Grupa .....	100
Podstawowe informacje o Spółce .....	102
Kapitał zakładowy Spółki .....	102
Przedmiot działalności Spółki .....	102
Znaczeni akcjonariusze Spółki .....	103
Kontrola nad Spółką .....	103
Istotne Spółki Zależne i Istotne Spółki Współzależne.....	104
<b>ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY .....</b>	<b>115</b>
Zarząd .....	115
Rada Nadzorcza.....	115

Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.....	116
Komitet Audytu oraz system kontroli wewnętrznej .....	117
Polityka Wynagrodzeń.....	119
Program Premii Długoterminowej 2020-2024.....	119
Program Premii Długoterminowej 2022-2025 .....	119
Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.....	120
<b>INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY</b>	<b>123</b>
Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej .....	123
Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe.....	123
Informacje na temat rodzaju i formy oferowanych papierów wartościowych .....	123
Waluta emitowanych papierów wartościowych.....	124
Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych.....	124
Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw.....	124
Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek .....	124
Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty .....	126
Wskaźnik rentowności .....	126
Podstawa prawna emisji .....	127
Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych .....	127
Spodziewana data emisji .....	127
Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych .....	127
Ostrzeżenie dotyczące przepisów prawa podatkowego .....	128
Dane kontaktowe Agenta Oferującego.....	128
<b>INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY .....</b>	<b>129</b>
Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów .	129
Cena.....	135
Plasowanie i gwarantowanie emisji .....	136
<b>DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU.....</b>	<b>137</b>
<b>OPODATKOWANIE.....</b>	<b>138</b>
<b>INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>148</b>
Dokumenty udostępnione do wglądu .....	148
Biegli rewidenci.....	148
Podmioty zaangażowane w Ofertę i Dopuszczenie do Obrotu Obligacji .....	148
Informacje pochodzące od ekspertów .....	149
Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym .....	149
<b>OSOBY ODPOWIEDZIALNE.....</b>	<b>150</b>
Oświadczenie Spółki.....	150
<b>SKRÓTY I DEFINICJE .....</b>	<b>151</b>
<b>ZAŁĄCZNIK 1 WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW DANEJ SERII.....</b>	<b>1</b>
<b>ZAŁĄCZNIK 2 KOPIE UCHWAŁ ORGANÓW SPÓŁKI W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI.....</b>	<b>5</b>
<b>ZAŁĄCZNIK 3 WYKAZ ODEŚLAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE .....</b>	<b>11</b>
<b>ZAŁĄCZNIK 4 STATUT EMITENTA.....</b>	<b>13</b>

## OPIS PROGRAMU EMISJI

Niniejszy opis Programu Emisji stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Delegowanego. Program Emisji został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu z dnia 4 kwietnia 2023 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej z dnia 5 kwietnia 2023 r. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu Emisji i jest oparty na treści Prospektu i uchwały Zarządu z dnia 4 kwietnia 2023 r., uchwała Zarządu Spółki z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii oraz uchwały Rady Nadzorczej z dnia 5 kwietnia 2023 r. oraz powinien być czytany łącznie z pozostałymi częściami niniejszego Prospektu oraz, w odniesieniu do emisji poszczególnych serii Obligacji, odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Danej Serii.

Wyrażenia zdefiniowane w rozdziale „Podstawowe warunki emisji Obligacji” zachowują swoje znaczenie w niniejszym rozdziale.

Emitent:	Echo Investment S.A.
Opis:	Program niezabezpieczonych obligacji na okaziciela
Firma inwestycyjna:	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie
Wartość Programu Emisji:	300.000.000 zł (słownie: trzysta milionów złotych)
Przeznaczenie Prospektu:	Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyt prowadzonym przez GPW.
Zatwierdzenie Prospektu:	Prospekt został zatwierdzony przez KNF będącą właściwym organem na podstawie Rozporządzenia Prospektowego. KNF zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Obligacji objętych Prospektem.
Waluty:	emisje Obligacji będą wyrażone w PLN lub EUR.
Zapadalność:	Spółka dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Uprawnionych.
Cena emisyjna:	Cena emisyjna Obligacji danej serii będzie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Spółka może określić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje. Spółka może ponadto postanowić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, że Cena Emisyjna będzie rosła każdego kolejnego dnia przyjmowania zapisów. Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej pojedynczej Obligacji.
Oprocentowanie Obligacji:	Obligacje są oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa podana jest w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii i (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. W przypadku, gdy Stopa Procentowa ustalana zgodnie z warunkami powyżej jest mniejsza niż zero, przyjmuje się, że zmienna Stopa Procentowa wynosi zero. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.
Stopa bazowa:	Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego

Obligacji emitowanych w PLN będzie: (i) stawka referencyjna WIBOR, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w PLN, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; (ii) stawka referencyjna WIRON, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, lub każdego jej oficjalnego następcę, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; lub (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w euro będzie: (i) stopa procentowa EURIBOR, gdzie stopa procentowa EURIBOR, zgodnie z regulacjami EMMI, ustalana jest na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowana przez upoważnione do tego podmioty, przy czym na potrzeby ustalenia stopy bazowej zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego (lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI); (ii) stawka referencyjna €STR, która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; albo (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

Wykup Obligacji:	Obligacje będą wykupywane w Dniu Ostatecznego Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki.  Zamieszczenie w Prospekcie informacji o Dniu Wykupu nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.
Wartość nominalna jednej Obligacji:	Wartość nominalna jednej Obligacji danej serii zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
Reprezentacja posiadaczy Obligacji:	Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.
Rating:	Na Datę Prospektu nie zostały przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym żadne ratingi kredytowe na jej wniosek lub we współpracy ze Spółką podczas procesu ratingowego. Spółka nie planuje ubiegać się o uzyskanie ratingu dla Obligacji.
Notowanie:	Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.
Zbywalność:	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.
Podsumowanie:	Zgodnie z art. 8 ust. 8 Rozporządzenia Prospektowego podsumowanie sporządza się dopiero wtedy, gdy ostateczne warunki zostaną zamieszczone w prospekcie podstawowym lub suplemencie, lub gdy zostaną złożone, a podsumowanie to dotyczy określonej pojedynczej emisji. Podsumowanie zostanie sporządzone przez Emitenta

samodzielnie i dołączone do Ostatecznych Warunków danej serii Obligacji, które zgodnie z art. 8 ust. 5 Rozporządzenia Prospektowego zostaną udostępnione do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 Rozporządzenia Prospektowego i złożone do właściwego organu macierzystego państwa członkowskiego.

Ograniczenia oferowania: Rozpowszechnianie niniejszego Prospektu i oferowanie Obligacji podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa obowiązujących w UE oraz na terytorium Polski. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą wskazywać ograniczenia w zakresie Inwestorów, do których kierowana jest Oferta.

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.

## CZYNNIKI RYZYKA

Potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wykonania przez Spółkę swoich zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niezdolności Emitenta do obsługi swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość stopy bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez Inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Ponadto, niżej opisane czynniki ryzyka nie są jedynymi czynnikami, na które narażona jest Grupa. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki z działalności oraz na zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Spółki, stanowią zidentyfikowane przez Spółkę czynniki ryzyka, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju, stopę zwrotu z Obligacji oraz wyniki Spółki.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta;
2. czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta;
3. czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą;
4. czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami; oraz
5. czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami.

Na początku każdej z poniższych kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najbardziej istotne czynniki ryzyka.

### **Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta**

#### **Ryzyko braku możliwości nabywania odpowiednich gruntów**

Realizacja obranej strategii Grupy oraz osiąganie przez nią oczekiwanych wyników są uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach oraz finansowania tego nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość wczesnej identyfikacji oraz pozyskiwania gruntów pod realizowane projekty deweloperskie o odpowiedniej intensywności zabudowy w atrakcyjnych lokalizacjach zależy z jednej strony od sprawności działania Grupy, z drugiej zaś od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy oraz od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego, takich jak, między innymi: (i) wysoka konkurencja na rynku nieruchomości w zakresie pozyskiwania gruntów; (ii) brak możliwości szybkiej zmiany prawnego przeznaczenia wielkich obszarów miejskich i podmiejskich umożliwiających realizację na nich inwestycji wywołany opóźnieniami w uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich brakiem; oraz (iii) ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą. Grupa nie jest w stanie zagwarantować, że w przyszłości nie wystąpią zakłócenia w procesie identyfikacji oraz pozyskiwania nowych terenów pod projekty deweloperskie, które mogą spowodować ograniczenie działalności operacyjnej Grupy, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego 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 dość znacząca.

#### **Ryzyko braku pozyskania najemców**

Jednym z filarów działalności Grupy jest sprzedaż wynajętych nieruchomości komercyjnych. Wynajem powierzchni w nieruchomościach handlowych i biurowych jest jednym z warunków niezbędnych do dokonania sprzedaży nieruchomości. Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. *anchor tenants*) dla projektów Grupy, jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu sprzedaży nieruchomości. W przypadku nieruchomości handlowych, kluczowi najemcy, w tym przede wszystkim znaczący najemcy sieciowi, odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych, mniejszych najemców, co wpływa na wycenę



nieruchomości i możliwą do uzyskania cenę sprzedaży. Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu najemców w przypadku silnej konkurencji ze strony innych obiektów. Nie można wykluczyć, że jeżeli Grupa nie będzie w stanie wynająć powierzchni komercyjnych atrakcyjnym najemcom, może być zmuszona do ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z utrzymaniem w portfelu danej nieruchomości komercyjnej dłużej niż zakładano.

Brak kluczowych, atrakcyjnych najemców 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 oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych powierzchni przeznaczonych na wynajem, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego 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 dość znacząca.

### ***Ryzyko braku sprzedaży nieruchomości***

Strategia Grupy zakłada generowanie przychodów ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych i mieszkalnych.

Nieruchomości komercyjne są aktywami o relatywnie niskim poziomie płynności w porównaniu z innymi składnikami majątku, a ich sprzedaż to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży nieruchomości a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny okres czasu, który może być dłuższy od terminu pierwotnie zakładanego przez Grupę, z uwagi na szereg czynników niezależnych od Grupy. W tym czasie mogą pogorszyć się warunki rynkowe, a podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości może odstąpić od zamiaru jej nabycia. W konsekwencji, Spółka nie może zagwarantować, że będzie w stanie sprzedać nieruchomości lub że uzyska przychody ze sprzedaży w wysokości odpowiadającej jej oczekiwaniom. Powyższe okoliczności mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do przeprowadzania transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie poprzez sprzedaż nieruchomości po określonych cenach i w przewidywanym terminie.

W przypadku nieruchomości mieszkaniowych, klienci Grupy zawierają umowy deweloperskie albo przedwstępne umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali, a także dokonują, zgodnie z ustalonym harmonogramem, wpłat na poczet ceny za nabywane lokale. Do czasu zawarcia ostatecznej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, klientom Grupy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, a podmiotowi z Grupy sprzedającemu lokal - do zatrzymania zadatku (chyba, że przyczyna odstąpienia leży po stronie podmiotu z Grupy), jednakże pozostała część ceny sprzedaży uiszczona przez klienta podlega zwrotowi. Odstępowanie klientów od umów deweloperskich albo przedwstępnych może być spowodowane wystąpieniem szeregu czynników, w tym nieuzyskaniem przez klienta kredytu na sfinansowanie nabycia lokalu, co w konsekwencji będzie się wiązało dla Grupy z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji przychodów ze sprzedaży lokali.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych projektów, które zostały sprzedane później lub znajdują się w portfelu Grupy z przeznaczeniem na sprzedaż. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby nieznaczna.

### ***Ryzyko kwestionowania tytułów prawnych przysługujących Grupie do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich***

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości i przedsiębiorstw znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa. Po przejściu Polski do systemu gospodarki rynkowej w 1989 r. wielu byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych podjęło kroki prawne w celu odzyskania utraconych po wojnie nieruchomości i przedsiębiorstw lub uzyskania odszkodowań. Część z wszczętych postępowań sądowych lub administracyjnych kończy się odzyskaniem tytułu prawnego do określonych nieruchomości przez następców prawnych byłych właścicieli bądź uzyskaniem odszkodowania od Skarbu Państwa. Dzieje się tak z uwagi na fakt, że w wielu indywidualnych przypadkach proces wywłaszczenia poszczególnych nieruchomości odbył się z naruszeniem przepisów prawa. W związku z powyższym spółki deweloperskie, w tym podmioty z Grupy, które w zwykłym toku swojej działalności nabywają nieruchomości pod realizację projektów budowlanych, muszą brać pod uwagę ryzyka związane z nieuregulowanym statusem prawnym wielu nieruchomości położonych w Polsce lub ryzykiem zakwestionowania istniejącego stanu prawnego nieruchomości

w wyniku uwzględnienia roszczeń reprivatyzacyjnych. W konsekwencji, nie można całkowicie wykluczyć utraty tytułu prawnego do nieruchomości w wyniku uwzględnienia roszczeń reprivatyzacyjnych. Samo prowadzenie postępowania reprivatyzacyjnego nie powinno mieć bezpośredniego wpływu na prowadzenie procesu inwestycyjnego, w tym uzyskiwanie stosownych pozwoleń. Jednakże nie można całkowicie wykluczyć pośredniego wpływu na proces inwestycyjny, m.in. na finansowanie zewnętrzne takich inwestycji lub proces wydzielania nowych lokali. Utrata tytułu prawnego do istotnych nieruchomości Grupy w wyniku takich roszczeń (szczególnie w przypadku nieruchomości położonych na terenie m.st. Warszawy i objętych tzw. Dekretem Bieruta, które to nieruchomości stanowią ok. 10% (pod względem PUM) wszystkich inwestycji realizowanych na Dzień Prospektu przez Grupę, ze względu na większą liczbę postępowań w porównaniu do innych lokalizacji w Polsce) może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji. Na dzień niniejszego Prospektu według wiedzy Spółki toczą się postępowania reprivatyzacyjne, jednak nie toczy się żadne postępowanie dotyczące kwestionowania posiadanych przez Grupę tytułów prawnych do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich.

W przypadku wystąpienia opisanych powyżej roszczeń, w ocenie Spółki nie doprowadzą one do utraty tytułu prawnego przez obecnego właściciela, a zdecydowanie częściej do wypłaty odszkodowania przez Skarb Państwa lub właściwą jednostkę samorządu terytorialnego (z uwzględnieniem m.in. zasady dotyczącej zaistnienia nieodwracalnych skutków prawnych oraz zasady rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych).

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako bardzo niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

***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. Większość przychodów Grupy osiągana jest na poziomie podmiotów zależnych Spółki, dodatkowo większość aktywów Grupy stanowi własność podmiotów zależnych Spółki, pozostała część przychodów i aktywów jest, odpowiednio, osiągana i ulokowana w Spółce. Warunki Emisji Obligacji dotyczą Spółki i przewidują powstanie różnego rodzaju uprawnień Obligatariuszy w przypadku zdarzeń związanych z działalnością Spółki (w tym uprawnienie dotyczące możliwości żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadku wystąpienia takich zdarzeń jak między innymi ewentualna utrata istotnej części aktywów, naruszenie istotnego zadłużenia, powstanie stanu niewypłacalności lub ogłoszenie upadłości Spółki). Warunki Emisji Obligacji nie zawierają natomiast analogicznych postanowień w przedmiocie zdarzeń dotyczących spółek zależnych Spółki. Ewentualne wystąpienie zdarzeń na poziomie spółek zależnych Spółki o potencjalnie istotnym znaczeniu dla Grupy spowoduje powstanie uprawnienia dotyczącego możliwości żądania przez Obligatariuszy natychmiastowego wykupu Obligacji jedynie wtedy, gdy w następstwie takich zdarzeń 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. Na Dzień Prospektu 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.

***Realizacja projektów deweloperskich w miastach przez spółki z Grupy może rodzić sprzeciw lub protesty społeczne, a w konsekwencji decyzje administracyjne mogą być zaskarżane przez sąsiadów będących stronami postępowania administracyjnego***

Na Dzień Prospektu, Grupa realizuje projekty deweloperskie na nieruchomościach położonych w miastach, sąsiadujących z gęstą zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Ze względu na wielkość niektórych projektów realizowanych przez podmioty Grupy, realizacja dużych kubaturowo czy powierzchniowo projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciw bądź protesty mieszkańców czy użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego. Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko podmiotom z Grupy podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego.

W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań spółki z Grupy mogą być zmuszone do ich zaspokojenia. W każdym z przypadków protesty bądź podnoszone roszczenia mogą powodować opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego, co za tym idzie na opóźnienia lub brak możliwości zwrotu środków pozyskanych od Emitenta.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego 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 dość znacząca.

#### ***Konieczność uzgadniania decyzji z partnerem konsorcjalnym niekontrolowanym przez Grupę w ramach projektów joint venture***

Wybrane projekty deweloperskie w ramach Grupy (łącznie 28 projektów w eksploatacji, w budowie lub w przygotowaniu), tj. Projekt Towarowa 22 w Warszawie, projekt Galeria Młociny w Warszawie oraz 26 projektów prowadzonych za pośrednictwem Resi4Rent, w którym Spółka ma 30% udziałów, realizowane są w formule joint venture (JV) przy udziale podmiotów niekontrolowanych przez Grupę, tj. AFI Europe, EPP oraz Resi4Rent.

Realizacja projektów deweloperskich 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.

Ponadto, realizacja projektów w formule joint venture wymaga bieżącego uzgadniania określonych decyzji z partnerem konsorcjalnym. Opóźnienia przy podejmowaniu decyzji mogą wpłynąć 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.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego 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 dość znacząca.

#### ***Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości Grupy***

Wartość nieruchomości pod realizację projektów deweloperskich oraz atrakcyjność tych projektów, zależą w dużej mierze od lokalizacji nieruchomości oraz możliwości ich zabudowy. Niewłaściwa ocena atrakcyjności danej lokalizacji oraz możliwości realizacji projektu zgodnie z założeniami mogą skutkować trudnościami w sprzedaży danego projektu za zakładaną cenę w określonym czasie i powodować konieczność obniżenia tej ceny, co może mieć wpływ na rentowność danego projektu deweloperskiego. Nie można wykluczyć, że Grupa nie będzie w stanie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości pod poszczególne projekty deweloperskie, a w konsekwencji, że zakładane przychody ze sprzedaży danego projektu zostaną osiągnięte. Dodatkowo atrakcyjność lokalizacji każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w danym regionie, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym rynku regionalnym.

Dokonanie niewłaściwej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości Grupy lub negatywne zmiany w kilku lokalizacjach dotyczących istotnych nieruchomości Grupy mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Nieruchomości te zostały przeznaczone na sprzedaż lub zmienione zostało ich przeznaczenie z punktu widzenia segmentu rynkowego. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie, oraz ich istotność jako niską, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

#### ***Ryzyko braku lub nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych***

Realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnętrzne, jak zasoby Grupy, możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców. Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieoptymalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Grupy, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut oraz wzrost cen materiałów budowlanych, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy.

Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich lub całkowity brak ich realizacji. Wystąpienie takich sytuacji może spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie, oraz ich istotność jako niską, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

### ***Ryzyko zmniejszenia i utraty zdolności kredytowej potencjalnych klientów mieszkaniowych Grupy***

Spowolnienie gospodarcze w 2022 r. miało wpływ, między innymi, w zakresie dostępności kredytów dla potencjalnych klientów mieszkaniowych Grupy, a dalsze pogłębienie spowolnienia gospodarczego może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę i obniżenie przychodów Grupy. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów inwestycyjnych i mieszkaniowych oraz zdolności do ich obsługi. Spółka stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne np. poprzez etapową realizację inwestycji, dostosowanie wielkości sprzedawanych lokali do oczekiwań rynkowych, jak również dostosowanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych. Nie można zagwarantować, że takie działania będą wystarczające.

Sytuacja gospodarcza spowodowała, że dostępność i zainteresowanie finansowaniem mieszkań kredytem uległo osłabieniu, co w znacznym stopniu ograniczyło liczbę udzielanych przez banki kredytów hipotecznych. Ograniczenie liczby i łącznej wartości kredytów hipotecznych wprost przekłada się na popyt na mieszkania. Wg danych Biura Informacji Kredytowej zaprezentowanych w kwietniu 2023 r. banki udzieliły 9,5 tys. kredytów mieszkaniowych, podczas gdy jeszcze w lutym - tylko 6,8 tys. Porównując dane z kwietnia 2023 r. do danych z kwietnia 2022 r. odnotowano spadek zarówno liczby (-40,3%) jak i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych (-51,9%) (źródło: <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/807918/najnowsze-dane-o-sprzedazy-kredytow-w-polsce-newsletter-kredytowy-bik-kwiecien-2023-r>).

Ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych wpłynęło na liczbę sprzedanych mieszkań, a przy dalej utrzymujących się negatywnych tendencjach rynkowych, może spowodować dalszy spadek liczby sprzedanych mieszkań. Spółka zaobserwowała bowiem spadek liczby zawartych przedwstępnych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych porównując dane z pierwszego kwartału 2023 r. oraz pierwszego kwartału 2022 r., tj. 374 umowy zawarte w pierwszym kwartale 2023 r. (z czego 258 lokale Grupy Archicom), w porównaniu do 703 umów zawartych w pierwszym kwartale 2022 r. Zdolność kredytowa klientów Grupy może w dalszym ciągu ulegać pogorszeniu na skutek m.in. dalszych zmian w polityce regulacyjnej, zwłaszcza mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki oraz odpowiadającej tej ocenie polityce banków w zakresie udzielania kredytów, w tym denominowanych w walutach obcych. Dodatkowo podwyższenie poziomu wymaganego minimalnego wkładu własnego nabywców lokalu mieszkalnego może spowodować zmniejszenie się liczby potencjalnych klientów.

Z drugiej strony Spółka obserwuje działania m.in. Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego zmierzające do poprawy dostępności kredytów mieszkaniowych, poprzez zmianę Rekomendacji S w zakresie stosowania bufora na ryzyko stopy procentowej w procesie oceny zdolności kredytowej przez banki, jak również działania Ministerstwa Rozwoju i Technologii w postaci „Programu Pierwsze Mieszkanie” zakładającego m.in. system dopłat do kredytu na zakup pierwszego mieszkania oraz pomoc w oszczędzaniu na zakup pierwszego mieszkania.

Wystąpienie wyżej opisanych zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko przejawiało się we wskazanym wyżej spadku liczby zawartych przedwstępnych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie, oraz ich istotność jako średnią, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby umiarkowana.

### ***Ryzyko odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji***

Sprzedaż nieruchomości, w tym lokali, wiąże się z odpowiedzialnością z tytułu wad. Podmioty z Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców nieruchomości z tytułu rękojmi (lub gwarancji jakości) za wady fizyczne i prawne budynków (lub odpowiednio lokali) oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki. W ramach sprzedaży projektów

podmioty z Grupy mogą zostać zobowiązane do udzielenia określonych oświadczeń i zapewnień, gwarancji (w tym udzielenia gwarancji jakości) oraz do podjęcia innych zobowiązań, a także do zapłaty odszkodowań (lub spełnienia innych świadczeń) w przypadku ich naruszenia. Grupa wprowadziła, monitoruje i na bieżąco aktualizuje procedury mające zapewnić należyłą jakość realizowanych inwestycji (w tym poprzez odpowiednie zabezpieczenia z wykonawcami), jednakże Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone powyższe roszczenia, a prace zmierzające do usunięcia stwierdzonych wad nie okażą się kosztowne lub czy będą one w ogóle wykonalne. Ponadto, wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, niezależnie od ich zasadności, mogą mieć negatywny wpływ na wizerunek Grupy i jej inwestycji oraz na postrzeganie działalności Grupy i jej projektów przez docelowych klientów lub inwestorów.

Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

#### ***Ryzyko braku skuteczności dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców robót budowlanych***

Spółki z Grupy zawierają umowy o generalne wykonawstwo lub umowy o wykonanie robót budowlanych. Umowy te przewidują odpowiedzialność wykonawców w zakresie prawidłowego i terminowego wykonania zleconych usług lub robót budowlanych. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Grupy wobec wykonawców, wykonawcy przekazują kaucję gwarancyjną w wysokości około 2,5% wartości umowy oraz gwarancję bankową lub polisę ubezpieczeniową w wysokości około 3% wartości umowy. Okres gwarancji na wykonane roboty budowlane w zależności od rodzaju robót budowlanych, wynosi 3 lata lub 5 lat lub 10 lat, licząc od daty podpisania protokołu końcowego. Odpowiedzialności z tytułu gwarancji może towarzyszyć również odpowiedzialność z tytułu rękojmi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Pomimo ustanowienia zabezpieczeń, roszczenia Grupy z tytułu rękojmi lub gwarancji mogą zostać niezaspokojone w znacznym stopniu z uwagi na sytuację finansową wykonawcy, w zakresie przekraczającym wartość zabezpieczenia. Ponadto, w przypadku nabywania nieruchomości przez klientów po zakończeniu realizacji inwestycji przez wykonawcę i podpisaniu protokołu końcowego odbioru, okres rękojmi przysługującej nabywcom nieruchomości Grupy nie będzie pokrywał się z okresem odpowiedzialności wykonawcy w stosunku do podmiotu z Grupy z tytułu gwarancji lub rękojmi, a w konsekwencji koszt zaspokojenia roszczeń klientów zgłoszonych w okresie nieobjętym okresem gwarancji udzielonej przez wykonawców spoczywać będzie na podmiocie z Grupy.

Wystąpienie powyżej wskazanych roszczeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

#### ***Ryzyko wynikające z warunków użytkowania wieczystego***

Prawo użytkowania wieczystego gruntu jest prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, co oznacza, że użytkownik wieczysty planując inwestycję musi uwzględniać interesy właściciela gruntu, tj. Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Planując inwestycję konieczna jest weryfikacja zgodności celu i sposobu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste z celem i sposobem określonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub wynikającym z treści decyzji dotyczącej ustanowienia lub powstania użytkowania wieczystego. W konsekwencji, użytkownik wieczysty realizując inwestycje na danym gruncie musi się liczyć z dodatkowymi ryzykami. Właściciel gruntu jest uprawniony wszcząć postępowanie sądowe w celu wcześniejszego rozwiązania użytkowania wieczystego, jeśli w ocenie właściciela użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, w szczególności jeśli realizuje zabudowę sprzecznie z jego przeznaczeniem lub nie realizuje w terminie inwestycji określonej w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Każdorazowa zmiana umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w celu dostosowania przeznaczenia i sposobu korzystania z użytkowania wieczystego do celu planowanej inwestycji wiąże się z dodatkowymi opłatami oraz procedurami mogącymi wydłużyć termin realizacji danej inwestycji. W przypadku gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wymagane jest uzyskanie zgody właściciela na takie kluczowe działania

prawne, jak np. dokonanie podziału nieruchomości. Grupa realizuje inwestycje również na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, w związku z tym nie można wykluczyć zaistnienia wyżej wskazanych ryzyk.

Spółka obserwuje działania zmierzające do reformy użytkowania wieczystego, przy czym reforma ta w kształcie projektowanym w dacie niniejszego Prospektu nie ma istotnego wpływu na opisywany czynnik ryzyka.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

### **Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta**

#### ***Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji***

Dokumentacja finansowania Grupy przewiduje szereg zobowiązań, w tym, m.in. zobowiązanie do utrzymywania określonych wskaźników finansowych. Niektóre dokumenty finansowania podmiotów z Grupy zawierają ponadto postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. *cross-default*), tj. naruszenie jednej umowy lub warunków emisji obligacji danej serii powoduje automatycznie naruszenie drugiej umowy lub warunków emisji obligacji innej serii. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie zapisów w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu może spowodować wymagalność długu przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty, a także skorzystanie przez bank z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z hipotek oraz zastawów na udziałach w spółkach celowych realizujących inwestycje. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości należące do Grupy mogą zostać zajęte, a udziały w spółkach celowych przejęte w celu zaspokojenia zobowiązań wobec banków kredytujących, co tym samym może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę.

Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Na Dzień Prospektu 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 dość znacząca.

#### ***Ryzyko braku pozyskania z emisji środków w oczekiwanej wysokości i braku realizacji strategii Grupy***

Spółka planuje wykorzystać wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii na finansowanie bieżącej działalności oraz dalszy rozwój działalności Spółki, w szczególności Spółka może przeznaczyć je na nabywanie nieruchomości i realizację projektów zarówno bezpośrednio przez Spółkę, jak i przez Spółki z Grupy.

Nie można wykluczyć, że Spółka nie osiągnie wpływów z emisji w kwocie równej maksymalnej wartości Programu Emisji, co może uniemożliwić Spółce, w przypadku braku pozyskania finansowania z innych źródeł (np. finansowanie bankowe, emisje obligacji dokonywane poza Programem Emisji), sfinansowanie rozwoju działalności Spółki w stopniu możliwym do osiągnięcia w przypadku pozyskania wpływów z emisji w kwocie równej maksymalnej wartości Programu Emisji.

Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Na Dzień Prospektu 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 dość znacząca.

### **Ryzyko zmiany stóp procentowych**

Grupa posiada zadłużenie zaciągnięte na podstawie umów kredytowych oraz wyemitowanych obligacji korporacyjnych. Zadłużenie to w znacznej części oprocentowane jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych opartych o WIBOR i EURIBOR. Na dzień 31 marca 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło, odpowiednio 167,6 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.561,7 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna), natomiast na 31 grudnia 2022 r., zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło, odpowiednio 186,9 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.515,7 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna). Ponadto w dniu 11 kwietnia 2023 r. Grupa wykupiła obligacje od inwestorów instytucjonalnych o wartości nominalnej 96,5 mln PLN, w dniu 14 czerwca 2023 roku Grupa wykupiła obligacje od inwestorów instytucjonalnych o wartości nominalnej 60,0 mln PLN oraz 24 maja 2023 r. nastąpiła emisja obligacji w ramach programu z IPOPEMA o łącznej wartości 140 mln PLN.

W ramach łącznego poziomu zadłużenia Grupy nie jest uwzględniane zadłużenie wspólnych przedsięwzięć (JV) Grupy oraz podmiotów trzecich, w których udział Grupy wynosi 30%, tj. projektów Galeria Młociny oraz Resi4Rent. Wspólne przedsięwzięcia (JV) Grupy są konsolidowane metodą praw własności i prezentowane w Historycznych Informacjach Finansowych w (i) sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji: *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności*, natomiast w (ii) rachunku zysków i strat w pozycji: *Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności*.

Na dzień 31 marca 2023 r. zadłużenie Grupy w PLN było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o WIBOR w 72% a 48 % zadłużenia denominowanego w EUR było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o EURIBOR. Wysokość zarówno WIBOR jak i EURIBOR jest zależna m.in. od wysokości stóp procentowych ogłaszanych przez NBP oraz ECB. Z kolei ich wysokość jest uzależniona od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu, m.in. takich jak: bieżąca inflacja, oczekiwania inflacyjne, wzrost gospodarczy, zmiany polityki pieniężnej NBP oraz Europejskiego Banku Centralnego, krajowe i międzynarodowe warunki gospodarcze i inne czynniki. Wobec powyższego, przy analizie zadłużenia Grupy należy brać pod uwagę ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów jego obsługi w odniesieniu do zarówno zadłużenia już zaciągniętego jak i zadłużenia przyszłego.

Wzrost stóp procentowych a tym samym wzrost kosztów obsługi zadłużenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ponadto w 2022 r. koszty finansowe wzrosły o 35,0 mln PLN (czyli o 29,2% względem 2021 r.) przy czym łączne zadłużenie z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na 31 grudnia 2022 r. względem stanu na 31 grudnia 2021 r. zmalało o 474,6 mln PLN (czyli o 16,4%).

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się i miało wpływ na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego 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.

### **Ryzyko zmiany kursów walut**

Wahania kursów walut mogą mieć wpływ na działalność Grupy. Spółki z Grupy finansują realizację projektów biurowych i handlowych ze środków własnych oraz kredytami walutowymi w EUR. Kontrakty budowlane zawierane w związku z budową projektów denominowane są w PLN. Na dzień 31 marca 2023 roku kwota zaciągniętych przez Grupę Echo kredytów walutowych i wyemitowanych obligacji w EUR wynosiła 163,2 mln EUR, a kwota kredytów zaciągniętych przez Grupę Archicom 4,4 mln EUR, natomiast na 31 grudnia 2022 r. kwota zaciągniętych przez Grupę Echo kredytów walutowych i wyemitowanych obligacji w EUR wynosiła 182,5 mln EUR, a kwota kredytów zaciągniętych przez Grupę Archicom 4,4 mln EUR. Umocnienie się złotego względem euro może być niekorzystne dla wyceny aktywów Grupy i dla prognozowanej wielkości przychodów z powierzchni komercyjnej. Analogicznie, osłabienie się złotego względem euro może niekorzystnie wpłynąć na proces spłaty przez spółki Grupy zobowiązań denominowanych w EUR. Grupa ogranicza ryzyko walutowe poprzez zaciąganie kredytów w euro oraz aktywną politykę hedgingową, tj. stosuje częściowe zabezpieczanie kursów walutowych na przyszłe uruchomienia podpisanych kredytów. Spółka nie zawiera transakcji walutowych o charakterze spekulacyjnym. Siła złotego jest w pewnym stopniu skorelowana z koniunkturą gospodarczą, tzn. im lepsza koniunktura tym silniejszy złoty, a im gorsza koniunktura, tym słabszy złoty. W związku z powyższym, do stopnia, w jakim ta korelacja występuje, Grupa jest w naturalny sposób zabezpieczona przed wahaniami kursu walutowego, przy czym nie można zapewnić, że takie zabezpieczenia okażą się wystarczające. Znaczące wahania kursów walutowych mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego 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.

### **Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy**

Grupa korzysta i zamierza nadal korzystać z finansowania dłużnego dla potrzeb finansowania inwestycji nieruchomościowych. Na dzień 31 marca 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło, odpowiednio 167,6 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.561,7 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna). Na dzień 31 grudnia 2022 r., łączny poziom zadłużenia Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowanego w euro i złotych wynosił, odpowiednio 186,9 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.515,7 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna). W ramach łącznego poziomu zadłużenia Grupy nie jest uwzględniane zadłużenie wspólnych przedsięwzięć (JV) Grupy oraz podmiotów trzecich, w których udział Grupy wynosi 30%, tj. projektów Galeria Młociny oraz Resi4Rent. Wspólne przedsięwzięcia (JV) Grupy są konsolidowane metodą praw własności i prezentowane w Historycznych Informacjach Finansowych w (i) sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji: *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności*, natomiast w (ii) rachunku zysków i strat w pozycji: *Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności*.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (szczegółowo opisany w rozdziale „Wybrane historyczne informacje finansowe – Alternatywne Pomiar Wyników – analiza wskaźnikowa”) na koniec poszczególnych okresów wynosił: (i) koniec 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r. - 213%, (ii) koniec 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 r. - 226%, (iii) koniec 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 r. - 233%.

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych minus rezerwy krótkoterminowe, na dzień 31 marca 2023 r. wynosił 1,47, na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosił 1,38, a na dzień 31 grudnia 2021 r. – 1,07. Natomiast wskaźnik płynności szybkiej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych, pomniejszonych o rezerwy krótkoterminowe na dzień 31 marca 2023 r. wynosił 0,64, na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosił 0,66, a na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosił 0,39. Emitent nie ma problemów z płynnością finansową ani z regulowaniem zobowiązań krótkoterminowych. Dotychczas, żaden z kredytów udzielonych podmiotom z Grupy nie został postawiony w stan natychmiastowej wymagalności ani nie doszło do przypadku naruszenia warunków emisji obligacji emitowanych przez Emitenta, lub inne podmioty należące do Grupy, którego wystąpienie skutkowałoby wcześniejszym wykupem danej serii na żądanie obligatariuszy. Nie dochodziło również do naruszeń żadnych wskaźników finansowych uwzględnionych w umowach kredytu lub warunkach emisji obligacji emitowanych przez Emitenta lub inne podmioty należące do Grupy. Wskaźniki płynności pozostają na podobnych poziomach do roku poprzedniego i w ocenie Spółki utrzymują się na bezpiecznych poziomach w kontekście rodzaju działalności prowadzonej przez Grupę oraz przyjętego modelu biznesowego.

Grupa jest narażona na pogorszenie sytuacji ekonomicznej lub niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości, ponieważ może być zobowiązana do dokonywania płatności odsetkowych oraz płatności kwot głównych zobowiązań również w okresie, w którym będzie osiągała gorsze wyniki z powodu niższej sprzedaży mieszkań lub obniżenia innych generowanych przychodów. Większość umów kredytowych zawiera obowiązek utrzymania przez Grupę wskaźników finansowych na określonym poziomie.

Projekty w fazie rozwoju zazwyczaj wymagają znaczących nakładów kapitałowych na długo przed okresem, w którym można osiągnąć zysk z dokonanej inwestycji. Działalność Grupy będzie w znaczącym stopniu narażona i zależna od opóźnień budowlanych, przekroczenia planowanych kosztów lub innych czynników utrudniających zakończenie projektu. Ponadto, poziom zadłużenia może mieć wpływ na swobodę Grupy w zakresie planowania oraz reagowania na zmiany i pojawiające się możliwości na rynku nieruchomości.

Ograniczony co do płynności charakter inwestycji nieruchomościowych zmniejsza możliwość ich szybkiej zamiany na gotówkę w celu spłaty zadłużenia, a w przypadku konieczności szybkiej sprzedaży może wymagać zaoferowania znacznego dyskonta. Ponadto wzrost stóp procentowych może spowodować wzrost kosztów pozyskanego przez Grupę finansowania dłużnego i tym samym może mieć wpływ na jej rentowność.

Zaistnienie któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Szczegółowe informacje na temat zadłużenia Grupy zawarto m.in. w rozdziałach „Wybrane historyczne informacje finansowe” oraz „Informacje finansowe”.



W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie, oraz ich istotność jako wysoką ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby znacząca.

## **Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą**

### ***Ryzyko związane z wystąpieniem epidemii/pandemii***

Zarząd Emitenta bogatszy o doświadczenia ostatnich kilku lat podczas pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 identyfikuje ryzyka wynikające z możliwości wystąpienia kolejnych pandemii.

Ewentualne nowe epidemie i związane z nimi ograniczenia wprowadzane przez władze mogą, w zależności od okresu ich trwania i intensywności, istotnie oraz negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Grupy, w szczególności na: (a) przychody generowane przez centra handlowe (w związku z tym, że Emitent pośrednio posiada następujące obiekty handlowe: „Libero” w Katowicach oraz udział wynoszący 30% w „Galerii Młociny” w Warszawie), ze względu na ograniczenia w funkcjonowaniu centrów handlowych, w tym również kin i gastronomii; (b) dynamikę sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym; (c) terminowość realizacji projektów lub transakcji realizowanych przez Emitenta oraz jego podmioty powiązane m.in. w związku z możliwymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych spowodowanymi przez potencjalne braki w personelu budowlanym lub zachwianie ciągłości dostaw materiałów i komponentów; (d) harmonogram sprzedaży projektów komercyjnych oraz ceny, które mogą zostać osiągnięte w procesie ich sprzedaży; oraz (e) dostępność i warunki nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym. Pandemia może mieć również wpływ na wydłużenie postępowań administracyjnych. Powoduje to przesunięcie w czasie rozpoczęcia realizacji projektów, co może mieć odzwierciedlenie w późniejszej realizacji planu sprzedaży w kolejnych okresach.

W segmencie biurowym każda epidemia może mieć negatywny wpływ na szybkość wynajmu powierzchni, ceny najmu, jak również tempo sprzedaży projektów biurowych inwestorom.

Przedłużający się stan pandemii oraz utrzymywanie obostrzeń mających na celu jej zwalczanie mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, tj. podczas pandemii koronawirusa SARS-CoV-2. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

### ***Ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości***

Rynek nieruchomości jest cykliczny. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Grupę była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców projektów Grupy, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów Grupy. Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na długi okres pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych prawem pozwoleń administracyjnych oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu, rynek będzie nasycony, a deweloper nie będzie mógł sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a deweloperzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów ze względu na ryzyko braku osiągnięcia stopy zwrotu z inwestycji w oczekiwanej wysokości. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać do realizacji projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku.

Wyniki finansowe Grupy są również uzależnione od poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości mają z kolei m.in. wahania popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na

określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu.

Grupa zakłada sprzedaż około 80% mieszkań w danym projekcie jeszcze na etapie budowy, co wcześniej dostarcza informacje o popycie na rynku i pozwala odpowiednio reagować na mniej zaawansowanych projektach (przyspieszać, opóźniać, zmieniać wielkość i jakość mieszkań). Podejmowanie takich działań umożliwia również stałe utrzymywanie wysokiego poziomu gotówki i dostępnych limitów kredytowych oraz realizowanie inwestycji mieszkaniowych z wpłat od klientów, bez korzystania z finansowania zewnętrznego oraz dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do warunków rynkowych.

Istotny wpływ na wyniki Grupy może mieć również wzrost cen gruntów. Ceny zakupu gruntów mogą mieć wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy, ponieważ koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów mógłby zwiększyć konkurencyjność projektów realizowanych na gruntach nabytych po niższych cenach.

Niezależnie od podejmowanych przez Grupę działań, wszystkie wyżej opisane okoliczności mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie miało istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego 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 dość znacząca.

#### **Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami**

##### ***Ryzyko niespełnienia przez Grupę wymogów dotyczących rozpoczęcia inwestycji oraz ryzyko wydania przez organy administracji decyzji opóźniających lub uniemożliwiających rozpoczęcie inwestycji***

Realizacja projektów Grupy wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymagań określonych w przepisach prawa. Potwierdzeniem spełnienia większości z nich jest uzyskanie różnego rodzaju zgód, uzgodnień i pozwoleń (w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń środowiskowych i pozwoleń na budowę) wydawanych przez organy administracyjne. Uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych stanowi formalnoprawny warunek rozpoczęcia, prowadzenia oraz oddania do użytkowania inwestycji deweloperskiej, zaś jakiegokolwiek błędy, wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też realizacja inwestycji w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi, mogą doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia procesu inwestycyjnego. Z uwagi na fakt, że wydawanie odpowiednich dokumentów dotyczących procesu deweloperskiego podlega kompetencji organów administracji publicznej i następuje w trybie określonym przepisami postępowania administracyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem interesów społeczności lokalnej (np. niektóre kwestie ochrony środowiska oraz zagadnienia planistyczne podlegają szerokiej konsultacji społecznej), Grupa nie ma pełnej kontroli nad sprawnym przebiegiem procesu uzyskiwania wymaganych decyzji administracyjnych, ani nie może zagwarantować, że wszystkie niezbędne dokumenty zostaną wydane w zaplanowanym terminie oraz, że przed ich uprawomocnieniem się nie ulegną zaskarżeniu, lub że uzyskane zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Proces uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych może podlegać również opóźnieniom związanym z niekorzystnymi działaniami podmiotów trzecich, uprawnionych do wnoszenia środków zaskarżenia wobec wydanych decyzji, w tym, m.in. podmiotów posiadających tytuł prawny do nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami, na których jest lub ma być prowadzony proces inwestycyjny Grupy. Nieuzyskanie chociażby części wymaganej dokumentacji, opóźnienie w ich uzyskaniu lub ich zmiana, mogą negatywnie wpłynąć na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów Grupy. Ponadto, nie można całkowicie wykluczyć ryzyka zmian decyzji administracyjnych dotyczących zakończonych już projektów inwestycyjnych, a także ich wzruszalności w przypadku stwierdzenia wad prawnych takich decyzji, a nawet stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych wydanych z naruszeniem przepisów prawa.

Wszystkie te czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie była znacząca.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego 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 dość znacząca.

### ***Postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy***

W związku z prowadzoną działalnością Grupa jest narażona na wszczęcie przeciwko Spółce lub Spółkom Grupy postępowań sądowych, administracyjnych lub innych. Typowe postępowania sądowe prowadzone z udziałem spółek z Grupy dotyczą głównie roszczeń związanych z wykonaniem umów sprzedaży nieruchomości, umów o roboty budowlane oraz postępowań w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Są to w szczególności postępowania o zapłatę odszkodowań z tytułu umów sprzedaży, o zapłatę spornego wynagrodzenia za roboty budowlane, a także o zapłatę wynagrodzenia dla podwykonawców.

Na Datę Prospektu Spółka nie jest stroną postępowań, w których łączna wartość przedmiotu sporu przekroczyłaby 10 mln PLN. Spółka nie może ponadto wykluczyć, że w przyszłości będzie stroną takich postępowań.

Ewentualne przyszłe postępowania, o ile zakończą się wynikiem negatywnym dla Spółki lub Spółek Grupy, mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ponadto, w związku z prowadzonym postępowaniem karnym przeciwko byłemu członkowi Zarządu oraz byłemu członkowi Rady Nadzorczej, w zależności od terminu i sposobu zakończenia tego postępowania nie można wykluczyć, że wpłynie ono negatywnie na działalność i odpowiedzialność Spółki oraz jej reputację.

Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi, administracyjnymi lub innymi postępowaniami występuje w toku zwykłej działalności Spółki, jednak dotychczas nie miało ono istotnego niekorzystnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie oraz ich istotność jako średnią, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

### ***Ryzyko związane z ochroną środowiska***

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmioty władające gruntami, na których występują niebezpieczne substancje, zanieczyszczenie, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów remediacji. Pomimo tego, że przed nabyciem tytułu prawnego do gruntu Grupa zleca dokonanie badania środowiskowego wyspecjalizowanym podmiotom, nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości podmioty z Grupy mogą być zobowiązane do poniesienia kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę. Wykrycie obecności niebezpiecznych lub toksycznych substancji w gruncie może opóźnić zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości lub podnieść koszty inwestycji. Ponadto, realizacja projektów wymaga na etapie przygotowywania inwestycji decyzji środowiskowej (czasem poprzedzonej raportem środowiskowym), a także kolejnych decyzji i zezwoleń związanych z użytkowaniem określonych obiektów. Dodatkowo, organy administracji publicznej mogą prowadzić inspekcje i kontrole związane z przestrzeganiem prawa ochrony środowiska, co może spowodować przestój w realizacji projektu budowlanego, a przez to zwiększenie kosztów oraz opóźnienia w realizacji projektu.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie ma to znaczącego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

### ***Ryzyko wynikające wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym***

Wraz z wejściem w życie w dniu 1 lipca 2022 r. ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (*Dz.U.2021 poz. 1177*) Emitent identyfikuje ryzyka związane z rozszerzonym katalogiem uprawniającym nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz gwarancją zwrotu ceny na rzecz nabywcy przez gwaranta jakim jest Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu, którą deweloper uznał w protokole przekazania lokalu i nie usunął jej w terminie 30 dni od dnia spisania protokołu lub w późniejszym, wskazanym przez dewelopera terminie. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po bezskutecznym upływie terminu wskazanego przez nabywcę na usunięcie wady istotnej.

Nabywca ma ponadto prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej lokalu w ramach powtórnego odbioru i potwierdzenia istnienia tej wady istotnej przez rzeczoznawcę budowlanego, przy czym nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia powtórnego odbioru lokalu.

Ustawa nie precyzuje pojęcie wady istotnej co daje nabywcy pewną dowolność w uznawaniu wady za istotną lub nie istotną.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę lokalu mieszkalnego, Emitent ma obowiązek zwrócić nabywcy dokonane przez niego wpłaty na poczet ceny lokalu. Jeśli zwrot nie zostanie dokonany przez Emitenta w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, wówczas Deweloperski Fundusz Gwarancyjny na wniosek nabywcy, zwróci mu środki finansowe wyłącznie w oparciu o oświadczenie nabywcy o wysokości środków zwróconych mu przez dewelopera.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie ma obowiązku weryfikacji skuteczności odstąpienia od umowy dokonanego przez nabywcę oraz weryfikacji czy żądana do wypłaty kwota jest zasadna. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny opiera się wyłącznie na oświadczeniu nabywcy. W przypadku zaistnienia sporu pomiędzy Emitentem a nabywcą co do zasadności i skuteczności odstąpienia od umowy deweloperskiej, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie będzie czekać na prawomocne rozstrzygnięcie sądu, gdyż jego rola ma charakter gwarancyjny w stosunku do nabywcy.

Emitent nie może wykluczyć, że w przyszłości nabywcy złożą nieskuteczne oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej i otrzymają zwrot środków finansowych wpłaconych na poczet ceny lokalu z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie, oraz ich istotność jako niską, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

## **Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami**

### ***Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji***

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakiegokolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Ponadto emisja Obligacji poszczególnej serii nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona przynajmniej jedna Obligacja danej serii albo w przypadku, gdy nie dojdzie do zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w rozdziale „*Informacje O Warunkach Oferty*” Prospektu. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w ciągu siedmiu dni roboczych bez odsetek lub odszkodowań.

Zapisy złożone pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu będą uznane przez Emitenta za nieważne.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako średnią.

### ***Ryzyko związane ze wskaźnikami referencyjnymi***

Zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji, dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej (tj. WIBOR, albo stawki, która ją zastąpi, lub EURIBOR, albo stawki, która ją zastąpi, lub inną stawką referencyjną) wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii i (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Istnieje ryzyko, że w okresie ważności niniejszego Prospektu, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, WIBOR

zostanie zastąpiony innym wskaźnikiem referencyjnym. Taka zmiana wskaźnika referencyjnego może doprowadzić do obniżenia oprocentowania Obligacji o zmiennej stopie procentowej, dla których pierwotnym wskaźnikiem referencyjnym był WIBOR, gdyż wartość nowego wskaźnika referencyjnego może być niższa niż wartość WIBOR. Jeśli WIBOR zostanie zastąpiony innym wskaźnikiem referencyjnym, informacja o takim zastąpieniu zostanie opublikowana przez Emitenta w formie suplementu do Prospektu.

We wrześniu 2022 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował wytyczne dotyczące procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID wskaźnikiem referencyjnym WIRON („**Mapa Drogowa**”). Mapa Drogowa przedstawia podstawowe założenia i orientacyjne ramy czasowe tego procesu. Przewiduje się, że WIBOR i WIBID przestaną być opracowywane od początku 2025 r. W przypadku zastąpienia wskaźników WIBOR lub WIBID innym wskaźnikiem referencyjnym, Mapa Drogowa przewiduje korektę (tzw. *spread* korygujący), która będzie miała charakter wartości lub działania, które skoryguje wartość wskaźnika alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem wskazanych wskaźników referencyjnych, co może spowodować zwiększenie, zmniejszenie lub utrzymanie na tym samym poziomie oprocentowania Obligacji o zmiennej stopie procentowej, dla których pierwotnym wskaźnikiem referencyjnym był WIBOR, a w konsekwencji zwiększenie, zmniejszenie lub utrzymanie na tym samym poziomie rentowności Obligacji. Niniejszy Prospekt zawiera postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR (patrz: rozdział „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji – 6.10 Ustalenie Stopy Bazowej*”).

Emitent na podstawie posiadanego stanu wiedzy na Dzień Prospektu nie jest w stanie przewidzieć, w jaki sposób zmiana pierwotnie przyjętego wskaźnika referencyjnego, który w określonych przypadkach może zostać zastąpiony innym wskaźnikiem referencyjnym, w tym również zastosowanie lub brak zastosowania spreadu korygującego, spowoduje zmianę rentowności Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako wysokie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako średnią.

#### ***Ryzyko nieodzyskania przez Obligatariusza całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje***

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Podstawowe Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Jeżeli Emitent nie dokona wykupu Obligacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Ponadto Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, w tym wykonywania w terminie zobowiązań z Obligacji, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, w tym zobowiązania z Obligacji, będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a prowadzenie egzekucji wobec Emitenta może być utrudnione albo niemożliwe lub może nie doprowadzić do pełnego zaspokojenia wierzytelności posiadaczy Obligacji.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako średnią.

***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 i innych warunków na rynku kapitałowym. Ponadto, kurs kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego wahan kursów, Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od Ceny Emisyjnej Obligacji. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Emitenta, z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Grupy, operującej w sektorze nieruchomości, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury na Catalyst, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, iż osoba, która nabydzie Obligacje będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

***Ryzyko obniżenia rentowności Obligacji***

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Emitenta będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR lub inne stawki referencyjne. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Ostatecznego Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, w szczególności dotyczącymi sektora nieruchomości, wpływającymi na działalność operacyjną Emitenta lub Grupy, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako znaczące oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niskie.

***Ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta***

Emitent, w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, może przewidzieć możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na wniosek Emitenta. W takim wypadku Obligacje mogą podlegać wykupowi przed Ostatecznym Terminem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez siebie horyzoncie inwestycyjnym. Dodatkowo, opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim okresie Inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji 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.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

***Ryzyko odstąpienia od Oferty lub jej zawieszenia***

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w porozumieniu z Agentem Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem

przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia poprzedzającego dzień rejestracji Obligacji Emitent, w porozumieniu z Agentem Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju, regionu lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę, ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Emitenta; (ii) nagłe zmiany w sytuacji Emitenta, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność; (iii) nagłe zmiany w otoczeniu Emitenta mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Emitenta; (iv) wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Agenta Oferującego.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji wszystkie złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

Emitent, w porozumieniu z Agentem Oferującym, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty w trakcie jej trwania, w przypadku, gdy wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla inwestorów subskrybujących Obligacje. Informacja o zawieszeniu Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w formie Suplementu. Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji może nastąpić najpóźniej w dniu roboczym poprzedzającym dzień wystawienia zlecenia rozrachunku przez Agenta Oferującego (w trybie przewidzianym w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW) lub w dniu roboczym poprzedzającym dzień rejestracji tych Obligacji w Depozycie.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w formie Suplementu, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji Obligacji, złożone przez Inwestorów zapisy na Obligacje oraz dokonane przez Inwestorów wpłaty uważane będą za ważne, jednakże Inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis, w terminie wskazanym w treści Suplementu, jednak nie krótszym niż dwa dni robocze od dnia opublikowania Suplementu. Wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia, bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

### ***Ryzyko zmiany harmonogramu oferty***

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje, Emitent może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu przyjmowania zapisów.

W przypadku wydłużenia terminów zapisów, stosowna informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie, w jakiej opublikowany został Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Agenta Oferującego.

Wydłużenie terminu zapisów może spowodować czasowe zamrożenie środków finansowych Inwestorów, które zostały przeznaczone na objęcie i opłacenie Obligacji, aż do przesuniętego dnia przydziału Obligacji. Ponadto wydłużenie terminu przyjmowania zapisów może spowodować odsunięcie w czasie daty dopuszczenia i wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu zorganizowanego. Może to spowodować odroczenie terminu, w którym będzie możliwe dokonywanie transakcji na Obligacjach w obrocie zorganizowanym.

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku, gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie

w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylecia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

Z uwagi na powyższe Emitent może być zmuszony do zmiany terminu przydziału Obligacji lub Dnia Emisji lub obu tych terminów zgodnie z art. 23 Rozporządzenia Prospektowego, co będzie skutkowało przesunięciem w szczególności Dnia Emisji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

#### ***Ryzyko niedojścia emisji do skutku***

W przypadku, gdy emisja Obligacji danej serii nie dojdzie do skutku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

#### ***Ryzyko opóźnienia lub braku rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW***

Emisja Obligacji nastąpi poprzez zapisanie Obligacji na rachunkach Inwestorów prowadzonych przez uczestników KDPW. Emisja Obligacji może ulec opóźnieniu, lub może nie dojść do skutku, w przypadku opóźnienia w rejestracji Obligacji w KDPW lub gdy nie dojdzie do zarejestrowania Obligacji w KDPW. W takim przypadku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

#### ***Ryzyko braku zabezpieczeń Obligacji***

Obligacje są i będą obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach i zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W szczególności oznacza to, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie obciążył swoich aktywów na rzecz uprawnionych z Obligacji ani też nie dokonał wyodrębnienia środków pieniężnych z przeznaczeniem na ten cel.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej aktywa posiadane przez Emitenta mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

Dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta będzie mogło być prowadzone na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego. Obligatariusze będą mogli dochodzić zaspokojenia swych roszczeń: i) jedynie z majątku Emitenta, ii) dopiero po zaspokojeniu innych wierzycieli Emitenta, których roszczenia zgodnie z przepisami prawa będą zaspokajane w wyższej kolejności lub z wyodrębnionych części majątku Emitenta. Tym samym wiarytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

#### ***Ryzyko braku dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynek Catalyst***

Spółka wystąpi z wnioskiem do GPW o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW. W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty lub wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, KNF może, między innymi, zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę, a także nakazać wstrzymanie ubiegania się lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.

Ponadto w przypadku niedopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w związku z decyzją GPW z powodu niespełnienia warunków wskazanych w Regulaminie GPW, Zarząd GPW może odmówić dopuszczenia Obligacji do obrotu giełdowego.



Wystąpienie powyższych czynników może mieć negatywny wpływ na powodzenie Oferty, płynność finansową Emitenta oraz na wartość Obligacji, co w konsekwencji może powodować utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów.

Jeżeli nie będzie możliwe dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW, Emitent może podjąć starania w celu dopuszczenia lub wprowadzenia Obligacji do obrotu na innych rynkach, w tym w alternatywnych systemach obrotu.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

## ISTOTNE INFORMACJE

### Zastrzeżenia

*Potencjalni Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach zawartych w niniejszym Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Żadna osoba prawna nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń innych niż zawarte w niniejszym Prospekcie, Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a w przypadku udzielenia innych informacji lub złożenia innego oświadczenia, nie należy ich traktować jako informacje lub oświadczenia, na które Spółka wyraziła zgodę. Potencjalnym Inwestorom zwraca się uwagę, że inwestycja w Obligacje pociąga za sobą ryzyko finansowe i przed podjęciem decyzji dotyczącej nabycia Obligacji powinni wnikliwie zapoznać się z treścią Prospektu, w szczególności z treścią rozdziału „Czynniki ryzyka”. Obligacje mogą nie być właściwą inwestycją dla wszystkich potencjalnych Inwestorów. Każdy Inwestor powinien dokonać własnej oceny zasadności inwestowania w Obligacje, uwzględniając wszelkie istotne dla siebie okoliczności. Treść niniejszego Prospektu i Ostatecznych Warunków Danej Serii nie może być interpretowana jako porada prawna, finansowa ani podatkowa. Każdy potencjalny Inwestor powinien zasięgnąć porady własnego doradcy prawnego, finansowego lub podatkowego w celu uzyskania stosownej porady. Należy pamiętać, że cena papierów wartościowych oraz ich dochodowość może ulegać zmianom. Spółka nie składa żadnego zapewnienia co do zgodności z prawem dokonania inwestycji w Obligacje przez jakiegokolwiek Inwestora.*

Niniejszy Prospekt został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego oraz innymi przepisami regulującymi rynek kapitałowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności Rozporządzeniem Delegowanym oraz Ustawą o Ofercie Publicznej. Zwraca się uwagę, że subskrybowanie lub nabywanie Obligacji wiąże się z określonymi ryzykami właściwymi dla tego rodzaju inwestycji. Czynniki ryzyka zostały szczegółowo opisane w części „Czynniki Ryzyka”. Prospekt nie zawiera wszystkich informacji niezbędnych do podjęcia decyzji inwestycyjnej, ponieważ ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji zostaną określone dopiero w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Prospekt zawiera ogólne informacje dotyczące Obligacji, jakie mogą być emitowane na podstawie niniejszego Prospektu.

Nie należy podejmować decyzji inwestycyjnej przed zapoznaniem się z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii oraz wszelkimi suplementami do Prospektu.

**Oferty Obligacji w ramach Programu Emisji będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ani Prospekt, ani Obligacje nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakimkolwiek organowi regulacyjnemu w jakiegokolwiek jurysdykcji poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.**

### Ryzyko związane z inwestowaniem w Obligacje

Inwestowanie w Obligacje łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze nieudziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta i Grupy, a także z otoczeniem, w którym prowadzi on działalność. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Zwraca się również uwagę inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacje będą wyemitowane (tj. przed datą wykupu Obligacji) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od ich wartości nominalnej lub ceny nabycia. Dodatkowo zwraca się uwagę inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje zwiększa ryzyko inwestora. Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Prospektem wiąże się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze dłużnym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta oraz Grupy, a także z otoczeniem, w którym prowadzą oni działalność.

Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w Rozdziale „Czynniki Ryzyka”.

### Brak zwolnienia podmiotów powiązanych z podatku dochodowego

W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 26 ust. 1aa-1ac Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz art. 41 ust. 24-26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, Emitent niniejszym informuje, że zwolnienie z podatku dochodowego dla podatników niebędących polskimi rezydentami z przychodów z odsetek (dyskonta), wynikające z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz art. 21 ust. 1

pkt 130c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych nie ma zastosowania do podmiotów powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych z Emitentem Obligacji, oraz jeżeli posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów o cenach transferowych więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji. W części „Opodatkowanie” niniejszego Prospektu zaprezentowany został zakres, zastosowanie tego zwolnienia jak również definicja podmiotów powiązanych wynikająca z przepisów o cenach transferowych.

### Wylączenie treści strony internetowej

Za wyjątkiem dokumentów włączonych do treści Prospektu przez odniesienie (patrz „*Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie*” poniżej oraz rozdziały „*Informacje finansowe*” i „*Informacje dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu*”), treści zawarte na stronach internetowych Spółki ani stronach internetowych spółek wchodzących w skład Grupy nie stanowią części niniejszego Prospektu.

### Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie

Spółka jest spółką publiczną, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW. Spółka podlega obowiązkowi informacyjnym wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz regulacji giełdowych. Z tego też względu możliwe jest zamieszczenie w Prospekcie pewnych informacji przez odniesienie, na zasadach wskazanych przez odpowiednie przepisy prawa, w szczególności przez Rozporządzenie Prospektowe.

Do Prospektu przez odniesienie zostały włączone:

- (i) zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (łącznie „**Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe**”), każde z nich sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („**MSSF**”), wraz ze sprawozdaniami niezależnych biegłych rewidentów z badań tych sprawozdań finansowych;
- (ii) niezbadane skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za okres zakończony 31 marca 2023 r. („**Śródroczne Sprawozdania Finansowe**” a łącznie z Rocznymi Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi jako „**Historyczne Informacje Finansowe**” ) sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („**MSR 34**”); oraz
- (iii) Statut Spółki.

Historyczne Informacje Finansowe oraz Statut zostały opublikowane na Stronie Internetowej Spółki. Szczegółowe informacje na temat dokumentów zamieszczonych w Prospekcie przez odniesienie zostały zawarte w Załączniku 3 do Prospektu.

### Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Niniejszy Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają obecną ocenę Spółki lub, w zależności od kontekstu, Zarządu, odnośnie do czynników zewnętrznych, strategii biznesowej, planów i celów Spółki dotyczących jej przyszłej działalności (w tym planów rozwoju dotyczących produktów i usług Grupy).

Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do Grupy oraz sektorów i branży, w których Grupa prowadzi działalność. Do stwierdzeń dotyczących przyszłości należą stwierdzenia zawierające słowa takie jak „oczekuje”, „zamierza”, „planuje”, „sądzi”, „przewiduje”, „spodziewa się”, „będzie”, „ma w planach”, „stawia sobie za cel”, „może”, „byłby”, „mógłby”, „będzie nadal” oraz inne podobne stwierdzenia odnoszące się do przyszłych zdarzeń lub okoliczności.

Wszystkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odnoszą się do kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością. W związku z tym stanowią lub mogą stanowić one ważne czynniki, które mogą spowodować, że faktyczne okoliczności będą się istotnie różniły od okoliczności przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Wśród czynników takich występują między innymi:

- (i) wzrosty lub spadki popytu na produkty i usługi Grupy;
- (ii) wpływ konkurencji;
- (iii) presja cenowa;
- (iv) wzrosty kosztów działalności;

- (v) dostępność funduszy, pozyskiwanych w drodze kredytu lub w inny sposób, na potrzeby przyszłej działalności Grupy i zaplanowanych nakładów inwestycyjnych;
- (vi) zdolność Grupy do skutecznego wdrażania swoich strategii biznesowych lub finansowych;
- (vii) zmiana prawa, przepisów i polityki rządu dotyczących działalności Grupy;
- (viii) znaczna inflacja, stopy procentowe i wahania kursów wymiany walut;
- (ix) zmiany w zdolności Grupy do pozyskiwania, utrzymywania lub odnawiania umów niezbędnych do prowadzenia przez nią działalności;
- (x) skutki międzynarodowych wydarzeń politycznych; oraz
- (xi) skuteczność Grupy w rozpoznawaniu dodatkowych ryzyk zagrażających jej działalności i zarządzaniu ryzykami towarzyszącymi wymienionym wyżej czynnikom.

Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odzwierciedlają obecne przewidywania Spółki co do przyszłych zdarzeń i podlegają oddziaływaniu zarówno wymienionych, jak i innych ryzyk, niepewności i założeń dotyczących działalności Grupy, jej wyników, strategii rozwoju i płynności.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej potencjalni Inwestorzy w szczególności powinni wziąć pod uwagę wyżej wskazane czynniki, które mogą powodować, że faktyczne wyniki będą różnić się od tych wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości.

### **Prezentacja informacji finansowych i innych danych**

W niniejszym Prospekcie wszelkie odniesienia do „Spółki” dotyczą Echo Investment S.A., a wszelkie odniesienia do „Grupy” dotyczą Spółki i podmiotów podlegających konsolidacji na dzień 31 marca 2023 r, 31 grudnia 2022 r., oraz 31 grudnia 2021 r., o ile z kontekstu (w szczególności w zakresie historycznych danych objętych Historycznymi Informacjami Finansowymi nie wynika inaczej). Spółka prezentuje swoje dane finansowe w sposób spójny z modelem przedstawiania danych w raportach okresowych Emitenta.

### **Dane finansowe**

Historyczne Informacje Finansowe zostały włączone do Prospektu przez odniesienie (patrz” „*Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie*” powyżej oraz rozdziały „*Informacje finansowe*” i „*Informacje dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu*”).

O ile w Prospekcie nie wskazano inaczej, dane finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. oraz za okres zakończony 31 marca 2023 r. pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych lub zostały obliczone na podstawie danych w nich zawartych. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte z, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Historyczne Informacje Finansowe, w szczególności na podstawie dokumentów oraz załączników do nich opracowanych na potrzeby sprawozdawczości zarządczej w ramach Grupy do użytku wewnętrznego. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. W takim przypadku jako źródło takich informacji wskazano Spółkę.

Przygotowując skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Zarząd Emitenta dokonał zmian w prezentacji niektórych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat oraz stosownie przekształcił dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. Zdaniem Zarządu nie miały one istotnego wpływu na wyniki i pozycję finansową Grupy. Zaprezentowane w Prospekcie dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. zaprezentowane są w oparciu o prezentację zgodną ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Wprowadzone zmiany prezentacyjne to m. in.:

- „Zobowiązania z tytułu podziału zysku (*profit share*)” zaprezentowano w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Kredyty, pożyczki i obligacje” oraz „Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości”; w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. prezentowane były w pozycji „Rezerwy krótko i długoterminowe”;
- „Koszty z tytułu podziału zysku (*profit share*)” zaprezentowano w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Koszty finansowe”; w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. prezentowane były w pozycji „Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych”;
- „Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (masterlease)”, „Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dot. prac wykończeniowych (fit-out)” oraz „Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dot. projektów inwestycyjnych” zaprezentowano w pozycji

- „Zobowiązania pozostałe”; w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. prezentowane były w pozycji „Rezerwy krótko i długoterminowe”;
- W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w aktywach długoterminowych rozpoznano oddzielną pozycję „Grunty przeznaczone pod zabudowę”; w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. prezentowane były one w pozycji „Zapasy”;
  - „Zobowiązania z tytułu umów z klientami” zaprezentowano w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zobowiązaniach krótkoterminowych; w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. prezentowane były w zobowiązaniach długoterminowych;
  - „Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych” zaprezentowano w ramach krótkoterminowych „Zobowiązań pozostałych”; w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. prezentowane były w pozycji długoterminowych „Zobowiązań pozostałych”;
  - Grunt w Poznaniu przy ul. Opieńskiego wraz z nieruchomością zaprezentowano jako „Nieruchomość inwestycyjną”; w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. prezentowany był jako „Zapas”.

Śródroczne Sprawozdania Finansowe zostały sporządzone z uwzględnieniem powyżej opisanych zmian prezentacyjnych wprowadzonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

Prezentacja informacji finansowych, zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonywania różnych szacunków i założeń, które mogą mieć wpływ na wartości podane w sprawozdaniu finansowym i informacji dodatkowej. Rzeczywiste wartości mogą odbiegać od wartości określonych na podstawie takich założeń. Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym Prospekcie, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. W związku z tym w niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza.

### **Dane operacyjne**

Zawarte w Prospekcie dane na temat powierzchni obiektów Grupy (tj. mieszkań, centrów handlowych, biur i hoteli) są płynne ze względu na fakt, że powierzchnia tych obiektów ulega zmianie w zależności od sposobu zagospodarowania danej powierzchni. W związku z powyższym, podawane w Prospekcie wartości mogą nieznacznie odbiegać od rzeczywistej powierzchni obiektów Grupy w określonym momencie.

### **Informacje pochodzące od osób trzecich**

W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie, informacje te zostały dokładnie przytoczone w zakresie, w jakim Spółka jest w stanie stwierdzić oraz ustalić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, że nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, że informacje pochodzące od osób trzecich byłyby niedokładne bądź wprowadzałyby w błąd.

Informacje osób trzecich znajdują się w następujących miejscach w Prospekcie:

- *Ryzyko zmniejszenia i utraty zdolności kredytowej potencjalnych klientów mieszkaniowych Grupy (str. 8 Prospektu)* - dane Biura Informacji Kredytowej dotyczące liczby kredytów udzielonych w kwietniu 2023 r.;
- *Działalność deweloperska (str. 61)* - dane CBRE dotyczące rynku instytucjonalnego najmu mieszkań;
- *Perspektywy segmentu mieszkaniowego w Polsce (str. 95)* - dane JLL dotyczące segmentu mieszkaniowego w I kwartale 2023 r.;
- *Perspektywy segmentu mieszkaniowego w Polsce (str. 95)* - szacunki Otodom Analytics dotyczące liczby sprzedanych mieszkań (licząc umowy deweloperskie) w I kwartale 2023 r.;
- *Perspektywy segmentu nieruchomości biurowych w Polsce (str. 95)* - dane Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK) dotyczące zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej na koniec grudnia 2022 r.;
- *Perspektywy segmentu nieruchomości biurowych w Polsce (str. 95)* - informacja od CBRE dot. porównania powierzchni regionalnego rynku biurowego oraz rynku warszawskiego;
- *Perspektywy segmentu nieruchomości biurowych w Polsce (str. 95)* - informacja od Colliers dot. sprzedaży kompleksu biurowo-hotelowego The Warsaw HUB do firmy Google;
- *Perspektywy segmentu nieruchomości biurowych w Polsce (str. 95)* - informacja od CBRE rynku nieruchomości biurowych w I kwartale 2023 r.;
- *Perspektywy segmentu nieruchomości handlowych w Polsce (str. 96)* - szacunki Cushman&Wakefield dot. rynku nowoczesnej powierzchni handlowej w 2023 r.

### **Prezentacja waluty**

O ile nie wskazano inaczej, w niniejszym Prospekcie wszelkie odniesienia do „**EUR**” lub „**euro**” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego Państw Członkowskich Unii Europejskiej, które wprowadziły wspólną walutę na mocy traktatu WE, tj. traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (podpisanego w Rzymie w dniu 25 marca 1957 r.), zmienionego Traktatem o Unii Europejskiej (podpisanym w Maastricht w dniu 7 lutego 1992 r.) i Traktatem Amsterdamskim (podpisanym w Amsterdamie w dniu 2 października 1997 r.) oraz obejmującego Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1103/97 i 974/98; wszelkie odniesienia do „**PLN**”, „**zł**” lub „**złotych**” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Polski.

### **Odniesienia do terminów zdefiniowanych**

Definicje niektórych terminów użytych w Prospekcie, w tym terminów pisanych wielką literą (które mogą również być zdefiniowane w treści Prospektu) oraz niektórych terminów technicznych i innych terminów, znajdują się w rozdziale „*Skróty i definicje*”.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Spółki odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu Emitenta.

## PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do Obligacji emitowanych przez Echo Investment S.A. („**Spółka**”, „**Emitent**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach V Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program Emisji**”).

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii będą zawarte w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji obligacji danej serii w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”), powinny być czytane łącznie ze wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu i łącznie stanowią jednolity dokument, o którym mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

### 1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

#### 1.1. Definicje

W Warunkach Emisji następujące terminy będą mieć znaczenie przypisane im poniżej:

„ <b>Administrator</b> ”	podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźnika referencyjnego.
„ <b>Agent Dokumentacyjny</b> ”	podmiot wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, który będzie przechowywać, zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach, wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Spółki w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.
„ <b>Agent Kalkulacyjny</b> ”	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438.
„ <b>Brak Zezwolenia Wskaźnika</b> ”	oznacza sytuację, w której Stopa Bazowa nie zostanie zarejestrowana lub nie będzie wydana decyzja o jej ekwiwalentności lub Administrator nie otrzymał, nie otrzyma, lub cofnięto mu lub zawieszono zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania Stopy Bazowej.
„ <b>Całkowite Zadłużenie Netto Spółki</b> ”	rzeczywista, tj. wynikająca z danych przedstawionych w najnowszym publicznie dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF, suma wartości określonych zobowiązań bilansowych: wartość wyemitowanych obligacji, długoterminowe kredyty i pożyczki, krótkoterminowe kredyty i pożyczki oraz zobowiązania handlowe wynikające z jakiegokolwiek tytułu pomniejszona o: (a) gotówkę; (b) ekwiwalenty pieniężne w zakresie, w jakim pozycje, o których mowa w lit. (a)–(b), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu.
„ <b>Całkowite Zadłużenie Netto Spółki/Łączna Wartość Aktywów Spółki</b> ”	wyrażony w procentach stosunek Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki.
„ <b>Catalyst</b> ”	rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.
„ <b>Certyfikat Rezydencji</b> ”	certyfikat rezydencji podatkowej, o którym mowa w art. 5a pkt 21 oraz art. 29 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 4a pkt 12 oraz art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.
„ <b>Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika</b> ”	oznacza brak publikacji Stopy Bazowej z powodów niezwiązanych z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia Wskaźnika lub Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności.
„ <b>Depozytariusz</b> ”	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
„ <b>Dłużne Papiery Wartościowe</b> ”	obligacje, weksle lub inne dłużne papiery wartościowe o podobnym

charakterze.

<b>„Dzień Emisji”</b>	dla Obligacji danej serii - dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych.
<b>„Dzień Ostatecznego Wykupu”</b>	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
<b>„Dzień Płatności Odsetek”</b>	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a także Dzień Przedterminowego Wykupu.
<b>„Dzień Płatności”</b>	Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.
<b>„Dzień Przedterminowego Wykupu”</b>	dzień, w którym Spółka dokonuje przedterminowego wykupu Obligacji, w ramach Opcji Przedterminowego Wykupu, zgodnie z Punktem 5.2.
<b>„Dzień Roboczy”</b>	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną.
<b>„Dzień Ustalenia Uprawnionych”</b>	dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji danej serii, tj. 6 (szósty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a także, w przypadku zdarzeń opisanych w Punkcie 11 ( <i>Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie</i> ) lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 9 ( <i>Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu</i> ) oraz Punktem 10 ( <i>Brak Płatności</i> ) niniejszych Warunków Emisji, gdy zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu – odpowiednio dzień otwarcia likwidacji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, chyba że – w każdym z powyższych przypadków – taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Uprawnionych zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.
<b>„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”</b>	5 (piąty) Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego, chyba że taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej.
<b>„Dzień Wykupu”</b>	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu.
<b>„EUR” lub „euro”</b>	wspólna waluta Uczestniczących Krajów Członkowskich.
<b>„GPW”</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>„KDPW”</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>„KNF”</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>„Kodeks Cywilny”</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
<b>„Kontrahent Centralny”</b>	oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian.
<b>„Korekta”</b>	oznacza wartość lub działanie w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 6.10.9
<b>„Kwota Płatności”</b>	w zależności od kontekstu, Odsetki lub Kwota Wykupu.
<b>„Kwota Wykupu”</b>	w odniesieniu do każdej Obligacji, kwota przypadająca do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu, tj. Wartość Nominalna.



<b>„Łączna Wartość Aktywów Spółki”</b>	łączna wartość bilansowa aktywów Spółki, wskazana w najnowszym dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF.
<b>„Marża”</b>	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.
<b>„MSSF”</b>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
<b>„Obligacje”</b>	obligacje danej serii emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, a „ <b>Obligacja</b> ” oznacza każdą z nich.
<b>„Obligatariusz”</b>	osoba będąca posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja, lub inna osoba, jeżeli to wynika z właściwych przepisów prawa oraz osoba wskazana Depozytariuszowi jako uprawniona z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym.
<b>„Odsetki”</b>	kwota odsetek należna od Emitenta z tytułu Obligacji danej serii.
<b>„Okres Odsetkowy”</b>	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z Punktem 6.6.
<b>„Ogłoszenie Utraty Reprezentatywności”</b>	oznacza sytuację, w której Podmiot Wyznaczający poda do publicznej wiadomości, że Stopa Bazowa przestała lub przestanie być reprezentatywna dla właściwego dla niej rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą Stopa Bazowa miała mierzyć i że brak jest możliwości przywrócenia reprezentatywności tej Stopu Bazowej.
<b>„Ogłoszenie Końca Publikacji”</b>	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny przyjęty w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny.
<b>„Opcja Przedterminowego Wykupu”</b>	posiada znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 5.2.1 Podstawowych Warunków Emisji.
<b>„Ostateczne Warunki Danej Serii”</b>	ostateczne warunki w odniesieniu do danej serii Obligacji w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu.
<b>„PLN”</b>	złoty polski, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.
<b>„Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego”</b>	pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
<b>„Podmiot Wyznaczający”</b>	oznacza KNF, Narodowy Bank Polski, Administratora wskaźnika referencyjnego przyjętego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji lub organizację branżową, organizację bankową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia wskaźnika referencyjnego przyjętego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji
<b>„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”</b>	każde ze zdarzeń lub okoliczności opisanych w Punkcie 9.1 Podstawowych Warunków Emisji.
<b>„Poświadczenie Zgodności”</b>	dokument podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Spółki, zawierający wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki, wyliczanego i publikowanego zgodnie z zasadami wskazanymi w Punkcie 8.1 Podstawowych Warunków Emisji, wraz ze wskazaniem odpowiednich pozycji w sprawozdaniach finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano.
<b>„Prawo Upadłościowe”</b>	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
<b>„Program Emisji”</b>	Program Emisji Obligacji w trybie oferty publicznej, ustanowiony na podstawie Uchwał o Programie, w ramach którego emitowane są

Obligacje.

<b>„Prospekt”</b>	prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertą publiczną Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi.
<b>„Rachunek Papierów Wartościowych”</b>	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
<b>„Rachunek Zbiorczy”</b>	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
<b>„Regulacje Catalyst”</b>	regulaminy i innego rodzaju regulacje obowiązujące na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.
<b>„Regulacje KDPW”</b>	obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania KDPW.
<b>„Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych”</b>	rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
<b>„Stopa Bazowa”</b>	<p>Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w PLN będzie: (i) stawka referencyjna WIBOR, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w PLN, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; (ii) stawka referencyjna WIRON, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, lub każdego jej oficjalnego następcę, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; lub (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.</p> <p>Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w euro będzie: (i) stopa procentowa EURIBOR, gdzie stopa procentowa EURIBOR, zgodnie z regulacjami EMMI, ustalana jest na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowana przez upoważnione do tego podmioty, przy czym na potrzeby ustalenia stopy bazowej zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego (lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI); (ii) stawka referencyjna €STR, która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; albo (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.</p>

„Stopa Procentowa”	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z Punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji.
„Strona Internetowa Spółki”	strona internetowa o adresie <a href="http://www[.]echo[.]com[.]pl">www[.]echo[.]com[.]pl</a> , zakładka Relacje Inwestorskie lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
„Uczestniczący Kraj Członkowski”	oznacza jakikolwiek kraj członkowski Unii Europejskiej, który przyjął euro jako swoją walutę zgodnie z prawem Unii Europejskiej dotyczącym Unii Gospodarczej i Walutowej.
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
„Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
„Ustawa o Ofercie Publicznej”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych”	ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych”	ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
„Wartość Nominalna”	wartość nominalna jednej Obligacji danej serii wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„WIBOR”	wskaźnik referencyjny (administrowany przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi).
„WIRON”	ma znaczenie nadane mu w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi.
„Wskaźnik Alternatywny”	wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktami 6.10.7-6.10.14, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji.
„Zabezpieczenie”	hipoteka, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, poręczenie, prawo zatrzymania, prawo z weksla lub inne obciążenie majątku bądź przychodów Spółki w celu zabezpieczenia Zadłużenia; ponadto definicja Zabezpieczenia obejmuje gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe udzielone na zabezpieczenie Zadłużenia.
„Zadłużenie”	zobowiązanie Spółki wobec instytucji finansowych finansujących Spółkę z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek, z tytułu leasingu i factoringu, jak również zobowiązania Spółki z tytułu: (i) Dłużnych Papierów Wartościowych bez względu na osobę wierzyciela oraz (ii) poręczeń i gwarancji.
„Zaświadczenie Depozytowe”	świadczenie depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, potwierdzające legitymację Obligatariusza do realizacji uprawnień wynikających z Obligacji i skutkujące wyłączeniem możliwości obrotu Obligacjami do chwili utraty ważności przez to świadectwo albo do dnia upływu terminu ważności.

## 1.2. Numeracja

Odniesienia do Punktów stanowią odniesienia do punktów niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, chyba, że z kontekstu wynika inaczej.

## 2. OPIS OBLIGACJI

### 2.1. Emitent

Emitentem Obligacji jest **Echo Investment S.A.**, spółka prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy 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, posiadająca stronę internetową o adresie [www.jecho.com.pl](http://www.jecho.com.pl).

## 2.2. Podstawa prawna

Obligacje emitowane są na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, (iii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii, (iv) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych oraz uchwał Zarządu Spółki zatwierdzających Ostateczne Warunki Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji.

## 2.3. Agent Kalkulacyjny

Spółka planuje przed rozpoczęciem oferty zawrzeć z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę, na podstawie której powierzy jej pełnienie obowiązków Agenta Kalkulacyjnego w związku z emisją Obligacji.

## 2.4. Forma

Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje są emitowane w formie zdematerializowanej i rejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

## 2.5. Serie

Obligacje emitowane są w seriach. Oznaczenie serii Obligacji, maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii oraz łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w ramach danej serii jest wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

## 2.6. Zapis

Zapis na Obligacje może nastąpić na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

## 2.7. Zabezpieczenie

Obligacje nie są zabezpieczone.

## 2.8. Status

Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

## 2.9. Wpływy z Oferty

Po odliczeniu kosztów emisji, Emitent przeznaczy wpływy z każdej emisji Obligacji 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.

## 3. PRAWA Z OBLIGACJI

### 3.1. Powstanie praw

Prawa wynikające z Obligacji danej serii powstają w Dniu Emisji z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych, prowadzonych przez podmioty będące uczestnikami KDPW zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.

### 3.2. Przydział

Przydział Obligacji następuje na zasadach określonych w Prospekcie. Spółka może określić szczegółowe warunki przydziału w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

### 3.3. Tytuł

Prawa z Obligacji danej serii, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje albo, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona.

### 3.4. Przeniesienie praw z Obligacji

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.

## 4. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

### 4.1. Zobowiązanie do zapłaty

Emitent zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz podmiotów będących w odpowiednich Dniach Ustalenia Uprawnionych Obligatariuszami płatności Kwot Płatności w odpowiednich Dniach Płatności, zgodnie z postanowieniami Punktu 5 (*Wykup Obligacji*), Punktu 9 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), Punktu 10 (*Brak Płatności*) oraz Punktu 11 (*Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie*) Warunków Emisji.

### 4.2. Płatności z tytułu Obligacji

Wszelkie płatności z tytułu Kwot Płatności dokonywane będą zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych w Dniu Ustalenia Uprawnionych, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.

### 4.3. Miejsce spełnienia świadczenia z Obligacji

Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

### 4.4. Przesunięcie terminu płatności

Jeżeli Dzień Płatności lub inny dzień, w którym zgodnie z Warunkami Emisji Spółka ma obowiązek dokonać płatności, przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność odpowiedniej Kwoty Płatności nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po tym dniu, a Obligatariuszom nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki za taki okres.

### 4.5. Niewystarczające środki

Jeżeli Spółka przekaże KDPW środki w kwocie, która nie będzie wystarczająca do dokonania pełnej zapłaty Kwoty Płatności zgodnie z Warunkami Emisji, zostanie dokonana na rzecz Obligatariuszy częściowa zapłata Kwoty Płatności z kwoty udostępnionej przez Spółkę. Kwota Płatności przypadająca na każdą Obligację będzie taka sama.

### 4.6. Obowiązujące przepisy

Świadczenia z tytułu Obligacji podlegają przepisom podatkowym, dewizowym i innym właściwym przepisom obowiązującym w miejscu płatności.

## 5. WYKUP OBLIGACJI

### 5.1. Wykup

Spółka dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Uprawnionych.

### 5.2. Przedterminowy wykup

5.2.1. Jeżeli przewidują to Ostateczne Warunki Danej Serii, Emitent jest uprawniony do dokonania począwszy od dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przedterminowego wykupu Obligacji danej serii („**Opcja Przedterminowego Wykupu**”).

- 5.2.2. Emitent może wykonać Opcję Przedterminowego Wykupu w odniesieniu do części lub wszystkich Obligacji danej serii.
- 5.2.3. Opcję Przedterminowego Wykupu wykonuje się poprzez zawiadomienie Obligatariuszy w sposób określony w Punkcie 12.1 Warunków Emisji. Zawiadomienie powinno wskazywać co najmniej dzień, w którym Obligacje będą podlegać przedterminowemu wykupowi, przypadający nie wcześniej niż 14 (czternaście) Dni Roboczych po dniu wysłania lub opublikowania (w zależności od przypadku) przez Emitenta zawiadomienia o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu („**Dzień Przedterminowego Wykupu**”) oraz zawierać informację o liczbie wykupowanych Obligacji.
- 5.2.4. W Dniu Przedterminowego Wykupu Emitent dokona wykupu części lub wszystkich Obligacji danej serii poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty obliczonej jako suma wartości nominalnej Obligacji i Odsetek przypadających do zapłaty w okresie od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Przedterminowego Wykupu do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), w stosunku do każdej Obligacji będącej przedmiotem Opcji Przedterminowego Wykupu oraz dodatkowej premii, jeżeli taką premię przewidują Ostateczne Warunki Danej Serii.

### 5.3. **Forma wykupu**

Wykup Obligacji następuje zgodnie z Regulacjami KDPW, Regulacjami Catalyst oraz innymi właściwymi przepisami.

### 5.4. **Umorzenie**

Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone. Umorzenie następuje zgodnie z Regulacjami KDPW oraz innymi właściwymi przepisami.

## 6. **ODSETKI**

### 6.1. **Płatność Odsetek**

Spółka zapłaci Odsetki od wszystkich Obligacji danej serii w każdym Dniu Płatności Odsetek. Zapłata Odsetek następuje zgodnie z Regulacjami KDPW oraz innymi właściwymi przepisami. Odsetki zostaną wypłacone w walucie odpowiadającej walucie Wartości Nominalnej danej serii.

### 6.2. **Oprocentowanie**

Obligacje są oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

### 6.3. **Stopa Procentowa**

Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa podana jest w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii i (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. W przypadku gdy Stopa Procentowa ustalana zgodnie z warunkami powyżej jest mniejsza niż zero, przyjmuje się, że zmienna Stopa Procentowa wynosi zero. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.

### 6.4. **Naliczanie Odsetek**

Odsetki dla Obligacji danej serii są naliczane od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

### 6.5. **Dzień Płatności Odsetek**

Odsetki płatne są w każdym Dniu Płatności Odsetek. Dni Płatności Odsetek dla Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

### 6.6. **Okresy Odsetkowe**

Odsetki obliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Okres Odsetkowy dla danej serii Obligacji oznacza okres od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia).

### 6.7. **Oprocentowanie po Dniu Wykupu**

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Spółka opóźnia się z zapłatą Wartości Nominalnej Obligacji. W takim przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

#### 6.8. Oprocentowanie za niepełne Okresy Odsetkowe

W przypadku, gdy Odsetki naliczane mają być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będą one obliczane w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od Dnia Płatności Odsetek albo Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

#### 6.9. Obliczenie Odsetek

Odsetki należne od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego zostaną obliczone zgodnie z następującym wzorem:

$$O = SP * WN * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

- O** oznacza Odsetki od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego,
- SP** oznacza Stopę Procentową,
- WN** oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- LD** oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym (lub rzeczywistą liczbę dni, o której mowa w Punkcie 6.8).

Wysokość Odsetek jest zaokrąglana do najbliższego, w zależności od przypadku, grosza lub centa (przy czym wartość równa i większa od pół grosza lub odpowiednio, centa, będzie zaokrąglone w górę). Odsetki będą obliczane przez Agenta Kalkulacyjnego.

#### 6.10. Ustalenie Stopy Bazowej

- 6.10.1. W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii Obligacje są oprocentowane według stopy stałej, Stopą Procentową dla każdego Okresu Odsetkowego będzie stawka wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
- 6.10.2. W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii Obligacje są oprocentowane według stopy zmiennej, Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie zmienna wartość stanowiąca sumę: (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii; oraz (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
- 6.10.3. Stawka Stopy Procentowej zostanie określona zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym punkcie oraz Ostatecznych Warunkach Danej Serii przez Agenta Kalkulacyjnego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- 6.10.4. W przypadku, gdy Monitor Rates Services Reuters, lub jej oficjalny następca, nie udostępni zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii o godz. 11.00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania wskaźnika referencyjnego WIBOR), stawka Stopy Bazowej będzie równa stawce Stopy Bazowej opublikowanej bezpośrednio przez GPW Benchmark S.A. lub przez inny podmiot będący Administratorem w odniesieniu do tego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.
- 6.10.5. W przypadku, obligacji o oprocentowaniu zmiennym, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia Wskaźnika lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności stawka referencyjna będąca Stopą Bazową przestanie być reprezentatywna, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako wskaźnik alternatywny skorygowany o korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 6.10.6. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia Wskaźnika WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 6.10.7. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
  - (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do

spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych;

- (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, z zastrzeżeniem że, jeśli zamiennikiem dla wskaźnika referencyjnego WIBOR będzie wskaźnik oparty o WIRON (wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych) to do obliczeń odsetek używany jest WIRON;
  - (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR KNF;
  - (d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
  - (e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator WIBOR;
  - (f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany (w tym przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Minister właściwy do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
  - (g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
  - (h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 6.10.8. Emitent stosuje metody, o których mowa w Punkcie 6.10.7 powyżej, w kolejności od Punktu 6.10.7(a) do 6.10.7(h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 6.10.9. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
  - (b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
  - (c) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w punkcie 6.10.7(g) powyżej, stosuje się Korektę taką, jak zastosował Kontrahent Centralny;
  - (d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 6.10.7(b) do 6.10.7(f) powyżej:
    - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
    - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - (e) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 6.10.7(b) do 6.10.7(f) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 6.10.7(a) lub 6.10.7(h) powyżej:
    - (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
    - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR a Wskaźnikiem Alternatywnym;
    - (iii) mediana różnic jest ustalana:
      - za okres pięciu lat przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo pierwszym dniem,



w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia Wskaźnika WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

- biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

- 6.10.10. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR, Brakiem Zezwolenia Wskaźnika WIBOR lub Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej).
- 6.10.11. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta. Emitent opublikuje na swojej stronie internetowej Wskaźnik Alternatywny wybrany zgodnie z procedurą określoną w pkt. 6.10.7 oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.
- 6.10.12. W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z Podpunktem 6.10.7(b), na potrzeby ustalania oprocentowania zgodnie z Punktem 6.9, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Emitent obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

**SB** oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$SB = [(Index\_koniec/Index\_start)-1] \times [365]/D$$

**Index\_koniec** oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez GPW Benchmark) z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej,

**Index\_start** oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez GPW Benchmark) z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

**D** oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Stopy Procentowej dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższej części setnej (0,005 będzie zaokrąglane w górę).

- 6.10.13. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 6.10.6 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR lub inny Wskaźnik Alternatywny, który uprzednio bezpośrednio lub pośrednio zastąpił WIBOR, postanowienia pkt 6.10.5 do 6.10.10, odnoszące się do WIBOR, stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty. W przypadku, gdy Stopą Bazową przyjętą w Ostatecznych Warunkach Danej Serii jest stawka referencyjna inna niż WIBOR, postanowienia punktów od 6.10.5 do 6.10.10, odnoszące się do WIBOR, stosuje się odpowiednio do tej Stopy Bazowej lub stawki referencyjnej, która ją zastąpi.
- 6.10.14. Zmiana metody obliczania WIBOR lub innej stawki referencyjnej będącej Stopą Bazową lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego Administratora, w tym zmiana uznana przez Administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 6.10.15. W przypadku Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie Stopy Bazowej ustalonej w poprzednim Okresie Odsetkowym, z zastrzeżeniem Punktów 6.10.16 oraz 6.10.17.
- 6.10.16. W przypadku, gdy Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika trwa nieprzerwanie przez okres co najmniej 90 dni, w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po 90 dniu Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika Wskaźnik Alternatywny i Korekta są wyznaczone zgodnie z postanowieniami Punktów 6.10.5-6.10.13.

6.10.17. Jeżeli w trakcie trwania Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika zaistnieje Ogłoszenie Końca Publikacji, Brak Zezwolenia Wskaźnika lub zostanie Ogłoszony Brak Reprezentatywności, zastosowanie będą miały z postanowienia Podpunktów 6.10.5-6.10.13, z zastrzeżeniem, że jeżeli Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z Punktem 6.10.16, nie wyznacza się go ponownie.

6.10.18. Informacje odnośnie wysokości Stopy Procentowej będą udostępniane zgodnie ze stosownymi Regulacjami Catalyst i innymi mającymi zastosowanie regulacjami.

#### 6.11. **Zawiadomienie o Odsetkach**

Informacje o kwocie Odsetek na kolejny Okres Odsetkowy będą przekazywane przez Spółkę zgodnie z Regulacjami KDPW lub Regulacjami Catalyst.

### 7. **PODATKI**

#### 7.1. **Potrącenia**

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez lub w imieniu Spółki z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych („**Podatki**”) nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania Podatku wymagane jest przepisami prawa.

#### 7.2. **Obowiązek Obligatariusza**

Obligatariusz przekaze Depozytariuszowi wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatków, w zakresie i terminie wymaganym przez przepisy prawa, regulacje danego Depozytariusza i Regulacje KDPW. Depozytariusz i Spółka mogą żądać od Obligatariusza informacji i dokumentów, dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, wymaganych przez odpowiednie przepisy prawa, w tym m. in. Certyfikaty Rezydencji.

#### 7.3. **Pobór podatku i brak ubruttowienia**

W przypadku, gdy Obligatariusz nie doręczy w odpowiednim terminie informacji lub dokumentów dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, niezbędnych dla zastosowania obniżonej lub zerowej stawki podatkowej, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości, a Spółka nie będzie zobowiązana do dokonania żadnej dodatkowej płatności na pokrycie pobranego lub odliczonego podatku.

### 8. **ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI**

#### 8.1. **Sprawozdania finansowe i Poświadczenie Zgodności**

Spółka do Dnia Wykupu zobowiązana jest udostępniać Obligatariuszom:

- (a) swoje roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, przy czym powyższe sprawozdania wraz z opinią biegłego rewidenta udostępniane będą nie później niż w ciągu 6 (sześciu) miesięcy od końca danego roku kalendarzowego;
- (b) Poświadczenia Zgodności obliczane będą przez Spółkę:
  - (i) **według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku** na bazie danych zawartych w zbadanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za okres 12 (dwunastu) miesięcy rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 31 grudnia tego roku; oraz
  - (ii) **według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku** na bazie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za okres 6 (sześciu) miesięcy rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 30 czerwca tego roku obrotowego, objętych przeglądem biegłego rewidenta Spółki.
  - (iii) Spółka będzie przekazywała Poświadczenia Zgodności na koniec każdego półrocza nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od opublikowania właściwego sprawozdania finansowego Spółki, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku sporządzania Poświadczenia Zgodności według stanu na dzień 31 grudnia danego roku Spółka przekaze Poświadczenie Zgodności w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za IV kwartał danego roku obrotowego, a w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za ten rok obrotowy, Spółka

zaktualizuje Poświadczenie Zgodności według stanu na dzień 31 grudnia w oparciu o dane zawarte w tym zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

- (c) Dokumenty, o których mowa w Punkcie 8.1(a) i 8.1(b), dostępne będą w siedzibie Spółki oraz będą publikowane na Stronie Internetowej Spółki. Ponadto wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów, które Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, będą przekazywane przez Emitenta Agentowi Dokumentacyjnemu. Agent Dokumentacyjny będzie przechowywać je do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

## 8.2. Wskaźnik finansowy

Spółka zobowiązuje się zapewnić, że tak długo, jak jakakolwiek Kwota Płatności pozostanie do zapłacenia z tytułu Obligacji lub jakiegokolwiek zobowiązanie wynikające z Obligacji jest niespełnione przez Spółkę, wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki nie będzie wyższa lub równa 70% (siedemdziesiąt procent).

## 9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

### 9.1. Podstawy Wcześniejszego Wykupu

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z następujących zdarzeń (każdy z nich dalej zwany „**Podstawą Wcześniejszego Wykupu**”):

- 9.1.1. Dokonanie zajęcia: Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Spółki na kwotę przekraczającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), a wierzytelność będąca przedmiotem sporu skutkującego wyżej opisanymi czynnościami nie zostanie spłacona przez Spółkę w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych.
- 9.1.2. Ustanowienie Zabezpieczenia Zadłużenia: Spółka ustanowi, zezwoli na ustanowienie lub zostaną ustanowione Zabezpieczenia Zadłużenia, jak również jakichkolwiek zobowiązań wobec podmiotów z grupy kapitałowej Spółki.
- 9.1.3. Wymagalność Zadłużenia: Jakiegokolwiek Zadłużenie Spółki na kwotę przewyższającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych) (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób) lub (ii) wystąpi przypadek naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób), wskutek którego wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie Spółki stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności.
- 9.1.4. Niezgodność z prawem: Przepisy powszechnie obowiązującego prawa mające zastosowanie do Spółki albo decyzje organów administracji publicznej spowodują, że emisja Obligacji, wywiązanie się Spółki z obowiązku zapłaty jakiegokolwiek Kwoty Płatności lub wykonanie przez Spółkę innych zobowiązań wynikających z Warunków Emisji będzie niezgodne z prawem.
- 9.1.5. Niewykonanie innych zobowiązań: W przypadku, gdy Spółka nie wypełni lub nie wykonuje w terminie jakiegokolwiek innego (niż wskazane w Punkcie 5.1 lub 6.1 powyżej) istotnego zobowiązania wynikającego z Obligacji, i stan ten trwa co najmniej pięć (5) Dni Roboczych od daty otrzymania przez Spółkę pisemnego zawiadomienia od któregośkolwiek z Obligatariuszy o takim zdarzeniu wzywającego Spółkę do wykonania takiego zobowiązania.
- 9.1.6. Orzeczenia: Na mocy jednego lub większej liczby prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych Spółka zostanie zobowiązana do zapłaty kwoty przewyższającej łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), jeśli wierzytelność będąca przedmiotem takiego orzeczenia bądź decyzji nie zostanie zapłacona przez Spółkę w wyznaczonym terminie bądź w ciągu pięciu (5) Dni Roboczych licząc od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne bądź decyzja ostateczna, jeśli terminu zapłaty nie wyznaczono.
- 9.1.7. Niewypłacalność: Wystąpi zdarzenie faktyczne lub prawne, stwarzające możliwość postawienia Spółki w stan upadłości, likwidacji lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności:
- (a) Spółka ulegnie przymusowej lub dobrowolnej likwidacji lub
  - (b) Spółka nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań i:

- (i) trwa to ponad 3 miesiące lub
  - (ii) ma to charakter trwały,
  - (c) zobowiązania Spółki przekroczą wartość jej majątku przez okres przekraczający 24 miesiące,
  - (d) zawarze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu,
  - (e) Spółka uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub rozpocznie negocjacje z powodu trudności finansowych z jednym lub wieloma wierzycielami z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego długu;
- 9.1.8. Rozwiązanie: wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Spółki albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Spółki o rozwiązaniu spółki lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę.
- 9.1.9. Zaprzestanie prowadzenia działalności: Spółka zaprzestała prowadzenia w całości lub w części swojej podstawowej działalności gospodarczej lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.
- 9.1.10. Naruszenie wskaźnika finansowego: Spółka naruszyła zobowiązanie do utrzymania Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki na poziomie wskazanym w Punkcie 8.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 9.1.11. Brak notowania akcji: Akcje Spółki przestaną być notowane na rynku regulowanym w Polsce.
- 9.1.12. Brak notowania Obligacji: Obligacje danej serii nie zostaną wprowadzone do Obrotu na Catalyst w terminie 90 Dni Roboczych od Dnia Emisji lub po ich wprowadzeniu do obrotu na Catalyst Obligacje danej serii przestaną być notowane.
- 9.1.13. Brak przekazania Poświadczenia Zgodności: Spółka nie przekazała Poświadczenia Zgodności zgodnie z Punktem 8.1 Podstawowych Warunków Emisji i opóźnienie takie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności trwało dłużej niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

– oraz po upływie okresu naprawczego przewidzianego dla danego zdarzenia, jeżeli jest przewidziany, każdy Obligatariusz, jedynie w okresie, w którym dane zdarzenie trwa, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.

## 9.2. **Żądanie wykupu**

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 9.1 Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu uprawniającą go do żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić Zaświadczenie Depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 14 dni od dnia złożenia takiego żądania i w związku z tym Kwota Wykupu takich Obligacji powiększona o Odsetki od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu winna być zapłacona bez dodatkowych działań lub formalności. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

## 10. **BRAK PŁATNOŚCI**

- 10.1. W przypadku zwłoki Emitenta z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych z Obligacji lub niezawinionego opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.
- 10.2. W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 10.1 Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić Zaświadczenie Depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia

wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 5 Dni Roboczych lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

## **11. LIKWIDACJA, PODZIAŁ, POŁĄCZENIE I PRZEKSZTAŁCENIE**

- 11.1. W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, do dnia otwarcia likwidacji (z wyłączeniem tego dnia).
- 11.2. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszom w dniu dokonania podziału, połączenia lub przekształcenia Kwotę Wykupu powiększoną o Odsetki od Obligacji narosłe do tego dnia (z wyłączeniem tego dnia).

## **12. ZAWIADOMIENIA**

- 12.1. Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Spółkę do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez przekazanie ich do publicznej wiadomości na Stronie Internetowej Spółki, a także w formie raportu bieżącego opublikowanego przez Spółkę, jeżeli będzie to wymagane przez przepisy prawa.
- 12.2. Jeżeli zawiadomienie zostanie opublikowane przez Emitenta po godz. 17.00 w Dniu Roboczym lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, będzie ono wywoływać skutek w stosunku do Obligatariuszy w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie opublikowane.
- 12.3. Wszelkie zawiadomienia od Obligatariuszy do Emitenta będą uznane za skuteczne, o ile zostaną wysłane listem poleconym lub przesyłką kurierską i doręczone na adres wskazany w Punkcie 12.4 niniejszych Warunków Emisji albo inne adresy przekazane Obligatariuszom w formie pisemnej.
- 12.4. Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do Spółki będą przekazywane na adres Spółki wskazany poniżej lub inny adres Spółki, o którym Spółka zawiadomi Obligatariuszy za pośrednictwem Strony Internetowej Spółki:

**Echo Investment S.A.**

al. Solidarności 36

25-323 Kielce

do wiadomości: Dyrektor Działu Finansowania

## **13. AGENT KALKULACYJNY**

### **13.1. Obowiązek powołania Agenta**

Spółka zapewni, że przez cały czas do chwili wykupu Obligacji będzie powołany Agent Kalkulacyjny.

### **13.2. Odpowiedzialność Agenta**

W sprawach dotyczących Obligacji Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Spółki i nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji, ani za żadne inne zobowiązania Spółki wynikające z Obligacji lub oświadczenia Spółki złożone w związku z emisją Obligacji. Agent Kalkulacyjny nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Spółki.

### **13.3. Ograniczenie odpowiedzialności**

Agent Kalkulacyjny nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Spółkę, Obligatariusza lub inną osobę na skutek określenia przez Agenta Kalkulacyjnego Stopy Bazowej zgodnie z kwotowaniami lub informacjami ze źródeł określonych w Warunkach Emisji, które następnie okazało się nieprawidłowe, chyba że Agent Kalkulacyjny działał umyślnie lub z rażącym niedbalstwem.

#### 13.4. **Inne usługi**

Agent Kalkulacyjny w ramach prowadzonej działalności współpracuje ze Spółką w zakresie różnych usług i posiada informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Spółki oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie jest uprawniony do ich udostępniania Obligatariuszom chyba że Spółka wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta ds. Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Agenta Kalkulacyjnego określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi Kalkulacyjnemu oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym, a także grupie kapitałowej, do której należy, świadczenia Spółce innych usług, doradzania Spółce lub współpracy ze Spółką w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

#### 14. **PRAWO WŁAŚCIWE**

- 14.1. Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.
- 14.2. Wszelkie spory związane z Obligacjami rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Spółki.

## **SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Z OFERTY**

Po odliczeniu kosztów emisji, Emitent przeznaczy wpływy z każdej emisji Obligacji 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.

## WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych pochodzą z i powinny być analizowane łącznie z Rocznymi Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi oraz Śródrocznymi Sprawozdaniami Finansowymi.

### Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	(niebadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Przychody ze sprzedaży.....	210.093	283.636	1.394.306	1.532.665
Koszt własny sprzedaży.....	(138.816)	(186.501)	(901.913)	(1.132.587)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....</b>	<b>71.277</b>	<b>97.135</b>	<b>492.393</b>	<b>400.078</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych .....	843	61.171	(11.427)	76.591
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów .....	(12.908)	(15.023)	(71.390)	(53.531)
Koszty sprzedaży .....	(10.977)	(11.027)	(50.038)	(45.735)
Koszty ogólnego zarządu.....	(24.610)	(25.591)	(84.264)	(107.405)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym .....	7.713	6.132	18.323	57.326
- zysk na okazjnym nabyciu .....	-	-	-	48.581
Pozostałe koszty operacyjne .....	(6.038)	(4.330)	(18.194)	(18.015)
<b>Zysk operacyjny .....</b>	<b>25.300</b>	<b>108.467</b>	<b>275.403</b>	<b>309.309</b>
Przychody finansowe .....	8.326	12.586	50.496	40.704
Koszty finansowe.....	(46.418)	(39.980)	(154.699)	(119.695)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów .....	124	(329)	(5.725)	(458)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych .....	2.994	(12.697)	(15.151)	8.670
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności.....	30.517	4.882	68.677	23.362
<b>Zysk (strata) brutto .....</b>	<b>20.843</b>	<b>72.929</b>	<b>219.001</b>	<b>261.892</b>
Podatek dochodowy .....	(6.233)	(11.622)	(62.455)	(56.461)
- część bieżąca .....	(31.956)	(13.904)	(115.200)	(117.794)
- część odroczone.....	25.723	2.282	52.745	61.333
<b>Zysk (strata) netto, w tym: .....</b>	<b>14.610</b>	<b>61.307</b>	<b>156.546</b>	<b>205.431</b>
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej...	11.533	51.442	127.150	188.922
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących .....	3.077	9.865	29.396	16.509

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

**Przychody ze sprzedaży** za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r. zmniejszyły się do 210.093 tys. PLN w stosunku do 283.636 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r., tj. o 73.543 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszej ilości przekazanych mieszkań przez Grupę Archicom (129 mieszkań w pierwszym kwartale 2023 r. względem 281 mieszkań w pierwszym kwartale 2022 r.; a łączna liczba przekazanych mieszkań przez Grupę w pierwszym kwartale 2023 r. zmalała do 293 mieszkań w porównaniu z 399 mieszkańami w okresie porównawczym zeszłego roku) oraz sprzedaży biurowców w roku 2022, które uprzednio generowały przychody z tytułu najmu biur, w szczególności biurowca Face 2 Face w Katowicach. Przychody ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. zmniejszyły się do 1.394.306 tys. PLN w stosunku do 1.532.665 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r., tj. o 138.359 tys. PLN. Ich spadek wynika głównie ze spadku przychodów z segmentu mieszkaniowego wynikającego z mniejszej ilości przekazanych mieszkań (2.168 w roku 2022, 2.750 w roku 2021).

**Koszt własny sprzedaży** za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r. zmniejszył się do (138.816) tys. PLN w stosunku do (186.501) tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r., tj. o 47.685 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszej ilości przekazanych mieszkań przez Grupę Archicom, oraz mniejszych kosztów eksploatacyjnych z tytułu najmu biur (w związku ze sprzedażą biurowców w roku 2022, które uprzednio generowały



koszty eksploatacyjne z tytułu najmu biur, w szczególności biurowca Face 2 Face w Katowicach). Koszt własny sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. zmniejszył się do (901.913) tys. PLN w stosunku do (1.132.587) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r., tj. o (230.674) tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie ze spadku kosztu własnego sprzedaży z segmentu mieszkaniowego wynikającego z mniejszej ilości przekazanych mieszkań (2.168 w roku 2022, 2.750 w roku 2021).

**Zysk operacyjny** za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r. zmniejszył się do 25.300 tys. PLN w stosunku do 108.467 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r., tj. o 83.167 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszej ilości przekazanych mieszkań, mniejszych przychodów z tytułu najmu biur (opisane powyżej) oraz mniejszego rozpoznanego wyniku z tytułu wyceny projektów do wartości godziwej (w I kw. 2022 r. pozytywny efekt przeszacowania nieruchomości w wyniku wzrostu kursu EUR przy jednoczesnym negatywnym efekcie przeszacowania wynikającym ze spadku kursu w I kw. 2023 r., indeksacja stawek wynajmu projektów w eksploatacji sprzedanych w roku 2022, wycena działki w Poznaniu do cen sprzedaży w I kw. 2022 r.) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. zmniejszył się do 275.403 tys. PLN w stosunku do 309.309 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r., tj. o 33.906 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z: (i) osiągniętej straty z nieruchomości inwestycyjnych (strata 11.427 tys. PLN w 2022 r. względem zysku 76.591 tys. PLN w roku 2021), na którą głównie wpływ miała aktualizacja wycen wartości godziwych projektów komercyjnych do poziomów rynkowych; oraz (ii) osiągnięcie mniejszych pozostałych przychodów operacyjnych (18.323 tys. PLN w 2022 r. względem 57.326 tys. PLN w 2021 r.), za względu na fakt, że w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. zwiierały one zysk na okazjnym nabyciu w wysokości 48.581 tys. PLN. Powyżej opisane zmiany były częściowo skompensowane osiągnięciem większego zysku brutto ze sprzedaży w 2022 r. (wzrost o 92.315 tys. PLN w stosunku do 2021 r.).

**Przychody finansowe** za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r. zmniejszyły się do 8.326 tys. PLN w stosunku do 12.586 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r., tj. o 4.260 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z niższej wyceny instrumentów pochodnych w I kwartale 2023 r. w stosunku do I kwartału 2022 r. Przychody finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. zwiększyły się do 50.496 tys. PLN w stosunku do 40.704 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r., tj. o 9.792 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał ze wzrostu odsetek od pożyczek oraz depozytów pieniężnych ze względu na wyższe stawki WIBOR oraz EURIBOR oraz wzrostu przychodów z dyskonta, które łącznie były częściowo skompensowane brakiem rozpoznanego zysku ze zbycia inwestycji w 2022 r. (5.200 tys. PLN w 2021 r.).

**Koszty finansowe** za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r. zwiększyły się do 46.418 tys. PLN w stosunku do 39.980 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r., tj. o 6.438 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu stóp procentowych i marż na kredytach i obligacjach. Koszty finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. zwiększyły się do 154.699 tys. PLN w stosunku do 119.695 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r., tj. o 35.004 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu odsetek od kredytów i obligacji ze względu na znacznie wyższe stawki WIBOR (WIBOR 6M na koniec 2021 r. wynosił: 2,84%, a na koniec 2022 r.: 7,14%), które z kolei były skompensowane efektem rozwiązania rezerwy na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share), co przełożyło się na dodatni wynik w wysokości 26.722 tys. PLN w 2022 r. względem 3.857 tys. PLN w 2021 r.

#### Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	<i>(niebadane)</i>		<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>			
<b>Zysk za rok obrotowy</b> .....	14.610	61.307	156.546	205.431
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach .....				
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(12)	46	74	(32)
<b>Inne całkowite dochody netto</b> .....	(12)	46	<b>74</b>	<b>(32)</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b> .....	14.598	61.353	<b>156.620</b>	<b>205.399</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej .....	11.521	51.488	127.224	188.890

Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące .....	3.077	9.865	29.396	16.509
--	-------	-------	--------	--------

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

**Zysk netto** za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r. zmniejszył się do 14.610 tys. PLN w stosunku do 61.307 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r., tj. o 46.697 tys. PLN. Na spadek zysku netto miała wpływ wyższa efektywna stopa podatkowa. Zysk netto w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. zmniejszył się do 156.546 tys. PLN w stosunku do 205.431 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r., tj. o 48.885 tys. PLN. Jego spadek był wynikiem m.in. zmian opisanych powyżej, natomiast największy wpływ miały dostosowania wycen wartości godziwych projektów komercyjnych do poziomów rynkowych, znaczny wzrost kosztów finansowych w wyniku zmiany stawek WIBOR/EURIBOR, oraz strata z tytułu różnic kursowych (strata 15.151 tys. PLN w 2022 r. względem zysku 8.670 tys. PLN w 2021 r.).

#### Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Na dzień 31 marca		Stan na dzień 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2021 r.	
	(niebadane)	(zbadane)		
	(tys. PLN)		(tys. PLN)	
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne .....	71.615	71.752	70.529	
Rzeczowe aktywa trwałe .....	62.080	60.409	64.261	
Nieruchomości inwestycyjne .....	1.118.428	1.094.638	843.576	
Nieruchomości inwestycyjne w budowie .....	514.451	486.625	741.663	
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach wycenianych metodą praw własności .....	507.217	478.180	336.737	
Długoterminowe aktywa finansowe.....	320.413	326.675	366.360	
Pochodne instrumenty finansowe .....	22.489	26.251	-	
Pozostałe aktywa.....	1.231	1.549	1.854	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	98.046	94.494	74.015	
Grunty przeznaczone pod zabudowę .....	<b>21.061</b>	21.359	19.455	
	<b>2.737.031</b>	<b>2.661.932</b>	<b>2.518.450</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy .....	1.659.092	1.592.885	1.602.077	
Należności z tytułu podatku dochodowego .....	15.899	14.925	13.104	
Należności z tytułu pozostałych podatków.....	47.816	81.762	64.908	
Należności handlowe i pozostałe.....	333.155	333.577	120.163	
Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	24.921	15.327	41.920	
Pochodne instrumenty finansowe .....	609	366	18.922	
Inne aktywa finansowe .....	90.313	88.914	85.205	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	778.458	941.997	588.680	
	<b>2.950.263</b>	<b>3.069.753</b>	<b>2.534.979</b>	
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży.....	187.350	355.327	1.381.451	
	<b>3.137.613</b>	<b>3.425.080</b>	<b>3.916.430</b>	
<b>AKTYWA RAZEM.....</b>	<b>5.874.644</b>	<b>6.087.012</b>	<b>6.434.880</b>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny.....</b>	<b>1.820.910</b>	<b>1.806.312</b>	<b>1.863.537</b>	

Zobowiązania długoterminowe .....	1.917.439	1.962.076	2.078.844
Zobowiązania krótkoterminowe .....	2.061.498	2.273.615	2.424.436
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży .....	74.797	45.009	68.063
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM .....</b>	<b>5.874.644</b>	<b>6.087.012</b>	<b>6.434.880</b>

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

**Aktywa obrotowe** na 31 marca 2023 r. zmniejszyły się do 2.950.263 tys. PLN w stosunku do 3.069.753 tys. PLN na 31 grudnia 2022 r., tj. o 119.490 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze spadku środków pieniężnych (spadek na 31 marca 2023 r. o 163.539 tys. PLN względem 31 grudnia 2022 r.) oraz spadku należności z tytułu pozostałych podatków (głównie VAT) o 33.946 tys. PLN. Na 31 grudnia 2022 r. aktywa obrotowe zwiększyły się do 3.069.753 tys. PLN w stosunku do 2.534.979 tys. PLN na 31 grudnia 2021 r., tj. o 534.774 tys. PLN. Ich wzrost wynikał głównie ze wzrostu wartości środków pieniężnych (wzrost na 31 grudnia 2022 r. o 353.317 tys. PLN względem 31 grudnia 2021 r.) oraz wzrostu należności handlowych i pozostałych (głównie w związku z przedpłatą na zakup nieruchomości mieszkaniowej oraz wzrostu należności z tytułu zbycia jednostek zależnych).

**Zobowiązania długoterminowe** na 31 marca 2023 r. zmniejszyły się do 1.917.439 tys. PLN w stosunku do 1.962.076 tys. PLN na 31 grudnia 2022 r., tj. o 44.637 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze zmiany zapadalności kredytów i obligacji oraz spadku wartości rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 22.172 tys. PLN. Na 31 grudnia 2022 r. zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się do 1.962.076 tys. PLN w stosunku do 2.078.844 tys. PLN na 31 grudnia 2021 r., tj. o 116.768 tys. PLN. Ich spadek wynikał głównie z przesunięcia zobowiązania z tytułu nabycia akcji Archicom S.A. z pozycji długoterminowej do krótkoterminowej oraz spadku wartości rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

**Zobowiązania krótkoterminowe** na 31 marca 2023 r. zmniejszyły się do 2.061.498 tys. PLN w stosunku do 2.273.615 tys. PLN na 31 grudnia 2022 r., tj. o 212.117 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze spłaty kredytów celowych w związku ze sprzedażą projektów (spadek o 121.722 tys. PLN), spadły również zobowiązania z tytułu zobowiązań handlowych (spadek o 75.536 tys. PLN), zostały spłacone zobowiązania z tytułu dywidendy w kwocie 90.792 tys. PLN oraz zmaleły zobowiązania z tytułu pozostałych podatków (spadek o 88.298 tys. PLN). Na 31 grudnia 2022 r. zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się do 2.273.615 tys. PLN w stosunku do 2.424.436 tys. PLN na 31 grudnia 2021 r., tj. o 150.821 tys. PLN. Ich spadek wynikał głównie ze spłaty kredytów w związku ze sprzedażą projektów biurowych: Face2Face I-II, MidPoint71, Fuzja CD, West 4 Hub I, które zostały częściowo skompensowane wzrostem zobowiązań z tytułu pozostałych podatków.

#### Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych

	Okres 3 miesięcy zakończony		Rok zakończony	
	31 marca		31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	<i>(niebadane)</i>		<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>			
<b>Zysk/ (strata) brutto .....</b>	20.843	72.929	219.001	261.892
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej .....	(154.641)	94.048	9.184	119.167
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej .....	54.535	(95.897)	584.836	604.012
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej .....	(63.433)	143.017	(240.703)	(461.596)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej .....	(163.539)	141.168	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 .....	778.458	729.848	941.997	588.680

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r. zmniejszyły się do (154.641) tys. PLN w stosunku do 94.048 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r., tj. o 248.689 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z: (i) mniejszego zysku brutto za pierwszy kwartał 2023 r. w porównaniu z pierwszym kwartałem 2022 r. (mniejsze przepływy z działalności mieszkaniowej w wyniku znacznie mniejszej ilości sprzedanych mieszkań co przełożyło się na niższe wpływy na rachunki ESCROW przy wyższych nakładach na budowę mieszkań); (ii) łącznie negatywnych zmian w kapitale obrotowym, a przede wszystkim zmiany stanu zapasów oraz

zobowiązań krótkoterminowych; oraz (iii) wyższego zapłaconego podatku dochodowego. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. zmniejszyły się do 9.184 tys. PLN w stosunku do 119.167 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r., tj. o 109.983 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszego zysku brutto w 2022 r. w porównaniu z rokiem 2021 (tj. spadek o 42.891 tys. PLN) oraz łącznie negatywnych zmian w kapitale obrotowym, a przede wszystkim ze zwiększenia stanu należności, w tym z tytułu zaliczek na zakup gruntów.

**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r. zwiększyły się do 54.535 tys. PLN w stosunku do (95.897) tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r., tj. o 150.432 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z poniesienia mniejszych wydatków inwestycyjnych (CAPEX) w pierwszym kwartale 2023 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, w związku z mniejszymi inwestycjami w nieruchomości oraz brakiem wydatków w pierwszym kwartale 2023 r. na podwyższenie kapitałów własnych we wspólnych przedsięwzięciach w stosunku do 108,6 mln PLN wydatków w analogicznym okresie 2022 roku. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. zmniejszyły się do 584.836 tys. PLN w stosunku do 604.012 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r., tj. o 19.176 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszych wpływów wynikających ze sprzedaży projektów komercyjnych.

**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r. spadły do (63.433) tys. PLN w stosunku do 143.017 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r., tj. o 206.450 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z wypłaconej dywidendy w pierwszym kwartale 2023 roku, oraz niższej emisji obligacji (62 mln PLN w 1 kw 2023, natomiast 210 mln PLN w 1 kw.2022 r.), większą spłatą kredytów w rachunkach bieżących (pozostawiając wyższe limity do uruchomienia) oraz większymi kosztami odsetkowymi. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. były ujemne i wyniosły 240.703 tys. PLN w stosunku do ujemnej wartości przepływów 461.596 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. (tj. wpływy zmniejszyły się o 220.893 tys. PLN). Zmniejszenie się wydatków netto z działalności finansowej w 2022 roku wynikało głównie ze zmniejszonych spłat kredytów i pożyczek, mniejszą wartością wykupu dłużnych papierów wartościowych oraz mniejszej kwoty wypłaty dywidendy w 2022 r. w porównaniu do 2021 r.

#### **Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa**

Zarząd ocenia wyniki Grupy za pomocą kluczowych wskaźników rentowności i zadłużenia, które nie pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych, a zostały jedynie obliczone na podstawie informacji finansowych znajdujących się w Historycznych Informacjach Finansowych. Przedstawione w niniejszym punkcie wskaźniki stanowią Alternatywne Pomiary Wyników ((APM) (alternative performance measures)) w rozumieniu Wytycznych ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Alternatywne Pomiary Wyników nie są miernikiem wyników finansowych zgodnie z MSSF ani nie powinny być traktowane jako mierniki wyników finansowych lub przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, jak również uważane za alternatywę dla zysku netto wykazywanego w Historycznych Informacjach Finansowych. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w tym spółki prowadzące działalność w tym samym sektorze co Grupa. Przedmiotowe informacje finansowe powinny być analizowane wyłącznie jako dodatkowe, nie zaś zastępujące informacje finansowe sporządzone zgodnie z MSSF. Alternatywnym Pomiarom Wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż pomiarom bezpośrednio wynikającym z Historycznych Informacji Finansowych. Dane te powinny być rozpatrywane łącznie z Historycznymi Informacjami Finansowymi.

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

Wskaźniki rentowności	Okres 12 miesięcy zakończony		Rok zakończony	
	31 marca		31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego.....	15%	21%	20%	20%
Wskaźnik marży zysku netto.....	8%	15%	11%	13%
Rentowność aktywów (ROA) .....	2%	4%	2,6%	3,2%
Rentowność kapitałów własnych (ROE).....	6%	13%	9%	11%

Źródło: Spółka

**Wskaźnik marży zysku operacyjnego** za okres 12 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. spadł w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 marca 2022 r. o 6 p.p. (z 21% do 15%). Wynika to z procentowo większego spadku zysku operacyjnego względem spadku przychodów ze sprzedaży. Spadek przychodów ze sprzedaży oraz zysku operacyjnego za okres 12 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. wynikał głównie z mniejszej ilości przekazanych mieszkań przez Grupę, w tym przede wszystkim Grupę Archicom (129 mieszkań w pierwszym kwartale 2023 r.

względem 281 mieszkań w pierwszym kwartale 2022 r.) oraz sprzedaż biurowców w roku 2022, które uprzednio generowały przychody z tytułu najmu biur, w szczególności biurowca Face 2 Face w Katowicach. Wskaźnik marży zysku operacyjnego w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. pozostał na niezmiennym poziomie 20% w stosunku do roku zakończonego 31 grudnia 2021 r. Wynika to z podobnego poziomu spadków zysku operacyjnego oraz przychodów ze sprzedaży. Na spadek przychodów ze sprzedaży oraz zysku operacyjnego w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. miał wpływ przede wszystkim fakt mniejszej ilości przekazanych mieszkań w stosunku do zeszłego roku (2.168 w roku 2022, 2.750 w roku 2021).

**Spadek wskaźnika marży zysku netto** za okres 12 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 marca 2022 r. o 7 p.p. (z 15% do 8%) wynika z procentowo większego spadku zysku netto względem spadku przychodów ze sprzedaży. Spadek wskaźnika marży zysku netto z 13% w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. do 11% w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. wynika ze stosunkowo większego spadku zysku netto aniżeli spadku przychodów ze sprzedaży. Jednymi z negatywnych elementów mających wpływ na osiągnięty zysk netto w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. była strata netto z nieruchomości inwestycyjnych oraz wzrost kosztów finansowych wynikających ze wzrostu odsetek od kredytów i obligacji ze względu na znacznie wyższe stawki WIBOR.

**Spadek wskaźnika rentowności aktywów (ROA)** za okres 12 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 marca 2022 r. o 2 p.p. (z 4% do 2%) wynika z jednoczesnego spadku aktywów (sprzedaż projektów Fuzja CDJ, F2F I&II, Moje Miejsce I, MidPoint71) oraz spadku zysku netto. Wskaźnik rentowności aktywów (ROA) w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. wyniósł 2,6% względem 3,2% w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. Na spadek wartości wskaźnika ROA wpływ miał przede wszystkim spadek poziomu aktywów, który wynikał głównie ze sprzedaży projektów biurowych (Fuzja CDJ, F2F I&II, West 4 Business Hub I, MidPoint71).

**Spadek wskaźnika rentowności kapitału własnego (ROE)** za okres 12 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 marca 2022 r. o 7 p.p. (z 13% do 6%) wynika przede wszystkim ze spadku zysku netto (wpływu efektywnej stopy procentowej) oraz kapitałów własnych (wyplata dywidendy). Spadek wskaźnika rentowności kapitału własnego (ROE) z 11% w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. do 9% w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. spowodowany był przede wszystkim spadkiem zysku netto (o 24%). Na poziom wskaźnika miała również wpływ wypłata dywidendy w 2022 r. (90,8 mln PLN).

Wskaźniki zadłużenia	Stan na dzień 31 marca		Stan na dzień 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi .....	31%		30%	29%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi .....	67%		68%	74%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia .....	66%		67%	67%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego .....	213%		226%	233%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów .....	28%		27%	39%

Źródło: Spółka

**Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** na 31 marca 2023 r. wzrósł do 31% w stosunku do 30% na 31 grudnia 2022 r. tj. o 1 p.p. Pozostaje on na bezpiecznym poziomie a jego niewielki wzrost spowodowany jest spadkiem aktywów (sprzedaż projektu Moje Miejsce etap II), spadkiem środków pieniężnych przy wzroście kapitałów własnych (wypracowany wynik za Q1 2023). W roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi wzrósł do 30% w stosunku do wartości na 31 grudnia 2021 r. 29% tj. o 1 p.p. Pozostaje on na bezpiecznym poziomie a jego niewielki wzrost spowodowany jest mniejszym spadkiem poziomu kapitału własnego w stosunku do spadku aktywów, który głównie wynikał ze sprzedaży projektów biurowych (Fuzja CDJ, F2F I&II, West 4 Business Hub I, MidPoint71).

**Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi** dnia 31 marca 2023 r. spadł do 67% w stosunku do poziomu na 31 grudnia 2022 r. 68%, tj. o 1 p.p. Pozostaje on na bezpiecznym poziomie a jego niewielki spadek spowodowany jest wolniejszym wzrostem aktywów trwałych (CAPEX na nieruchomości inwestycyjne w budowie, wzrost wartości udziałów w jednostkach kontrolowanych) w stosunku do wzrostu kapitału własnego. W roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi zmniejszył się do 68% w stosunku do poziomu na 31 grudnia 2021 r. 74% o 6 p.p. Spadek wartości wskaźnika wynika przede wszystkim ze wzrostu wartości aktywów trwałych w związku z nakładami poczynionymi w 2022 r.

**Wskaźnik ogólnego zadłużenia** na dzień 31 marca 2023 r. spadł do 66% w stosunku do 67% na 31 grudnia 2022 r. Pozostaje on na bezpiecznym poziomie a jego niewielki spadek spowodowany jest szybszym tempem spadku zadłużenia (spłata kredytu przy sprzedaży projektu Moje Miejsce II, mniejsze wykorzystanie kredytu w rachunku bieżącym, spadek zobowiązań handlowych, wypłata zaksięgowanej, należnej dywidendy oraz spadek rezerw na odroczony podatek dochodowy) w stosunku do spadku aktywów (sprzedaż projektu Moje Miejsce II, spadek środków pieniężnych). Praktycznie niezmienny poziom wskaźnika ogólnego zadłużenia 67% na koniec 2021 i 2022 r., wynika z podobnego poziomu spadku poziomów aktywów i zobowiązań ogółem (bez rezerw) - spadek wartości aktywów w związku ze sprzedażą projektów komercyjnych (Fuzja CDJ, F2F I&II, West4 Business Hub I, MidPoint71), przy równoczesnym spadku zobowiązań wynikających ze spłaty kredytów w związku ze sprzedażą tych projektów biurowych.

Spadek wartości **wskaźnika zadłużenia kapitału własnego** z 236% na 31 grudnia 2022 r. do 213%, tj. o 23 p.p. na 31 marca 2023 r. wynika ze spadku zadłużenia przy jednoczesnym wzroście kapitałów własnych (zmiany na obu pozycjach opisano powyżej). Spadek wartości wskaźnika zadłużenia kapitału własnego z 233% na koniec 2021 r. do 226% na koniec 2022 r. wynika z większego spadku zobowiązań ogółem (bez rezerw) przy mniejszej zmianie kapitału własnego. Zobowiązania ogółem (bez rezerw) spadły m.in. ze względu na spłatę kredytów w związku ze sprzedażą projektów biurowych.

Wartość wskaźnika **Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów** na 31 marca 2023 r. wzrosła do 28% w stosunku do 27% na 31 grudnia 2022 r. i pozostaje na bezpiecznym poziomie a jego niewielki wzrost spowodowany jest wzrostem zadłużenia netto (spadek środków pieniężnych wyższy niż spadek zadłużenia na skutek spłaty kredytu Moje Miejsce II oraz spadku zobowiązań handlowych) przy jednoczesnym spadku aktywów (sprzedaż Moje Miejsce II, spadek środków pieniężnych). W roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. wskaźnik Całkowite Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów spadł do 27% w stosunku do poziomu na 31 grudnia 2021 r. 39% o 12 p.p. Spadek wartości tego wskaźnika wynika głównie, ze wzrostu środków pieniężnych w Grupie oraz spadku zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (spłata w związku ze sprzedażą projektów) oraz ze spadku poziomu zobowiązań handlowych.

W tabeli poniżej przedstawiono definicje Alternatywnych Pomiarów Wyników oraz uzasadnienie ich zastosowania.

Nazwa Alternatywnego Pomiaru Wyników	Definicja	Uzasadnienie zastosowania danego Alternatywnego Pomiaru Wyników
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny na koniec danego okresu / aktywa ogółem na koniec danego okresu	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi określa udział kapitałów własnych w aktywach ogółem Grupy. Wskaźnik jest używany do określenia udziału kapitału własnego w finansowaniu całego majątku Grupy.
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	kapitał własny na koniec danego okresu / aktywa trwale na koniec danego okresu (bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi określa udział kapitałów własnych w aktywach trwałych Grupy (z wyłączeniem aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży). Wskaźnik informuje o stopniu finansowania aktywów trwałych z kapitału własnego Grupy.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem na koniec danego okresu (bez rezerw) / aktywa ogółem na koniec danego okresu	Wskaźnik ogólnego zadłużenia określa udział zobowiązań w aktywach ogółem Grupy i przedstawia informację uzupełniającą o poziomie zadłużeniu Grupy.
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem na koniec danego okresu (bez rezerw) / kapitał własny na koniec danego okresu	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego pokazuje poziom zadłużenia Grupy. Wskaźnik ten pozwala ocenić i porównać, czy Grupa prowadzi bezpieczną politykę dotyczącą poziomu zadłużenia oraz czy posiada dalsze możliwości zwiększenia jego poziomu w relacji do kapitałów własnych.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	zysk (strata) operacyjny za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / przychody ze sprzedaży za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli	Wskaźnik marży zysku operacyjnego pozwala określić jaka jest relacja rentowności operacyjnej do przychodów ze sprzedaży, dzięki czemu Zarząd Emitenta może określić i porównać zdolność Grupy do generowania zysku operacyjnego.
Wskaźnik marży zysku netto	zysk (strata) netto za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / przychody ze sprzedaży za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli	Wskaźnik marży zysku netto pozwala określić jaka jest relacja zysku netto za okres sprawozdawczy do przychodów ze sprzedaży, dzięki czemu Zarząd Emitenta może określić i porównać zdolność Grupy do generowania zysku netto za okres sprawozdawczy.
Rentowności aktywów (ROA)	zysk (strata) netto za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / aktywa ogółem	Wskaźnik rentowności aktywów (ROA) wskazuje, jak efektywnie wykorzystywane są aktywa w procesie generowania zysku. Wskaźnik ten

		na koniec danego okresu		pozwała więc ocenić i porównać, czy Grupa skutecznie zarządza posiadanymi aktywami i czy posiadany stan aktywów jest adekwatny do prowadzonej działalności.
Rentowności kapitałów własnych (ROE)		zysk (strata) netto za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / kapitał własny na koniec danego okresu		Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) pokazuje, jak efektywnie wykorzystywane są kapitały własne w procesie generowania zysku. Wskaźnik ten pozwala więc ocenić i porównać, czy Grupa skutecznie zarządza posiadanym kapitałem własnym i czy posiadany stan kapitałów własnych jest adekwatny do prowadzonej działalności.
Całkowite Zadłużenie Netto do Łącznej Wartości Aktywów	Spółki	Całkowite Zadłużenie Netto Spółki na koniec danego okresu / aktywa ogółem na koniec danego okresu, gdzie: Całkowite Zadłużenie Netto Spółki na koniec danego okresu stanowi sumę wartości określonych zobowiązań bilansowych na koniec danego okresu: wartość wyemitowanych obligacji, długoterminowe kredyty i pożyczki, krótkoterminowe kredyty i pożyczki oraz zobowiązania handlowe wynikające z jakiegokolwiek tytułu, pomniejszoną o wartości określonych aktywów na koniec danego okresu: (a) gotówkę; (b) ekwiwalenty pieniężne w zakresie, w jakim pozycje, o których mowa w lit. (a)–(b), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjąkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu.		Wskaźnik zadłużenia aktywów pokazuje poziom zadłużenia Grupy. Wskaźnik ten pozwala ocenić i porównać, czy Grupa prowadzi bezpieczną politykę dotyczącą poziomu zadłużenia oraz czy posiada dalsze możliwości zwiększenia jego poziomu w relacji do posiadanych przez siebie aktywów.

## OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

### Podsumowanie działalności

Spółka jest jedną z największych pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów, spółek deweloperskich działających w Polsce. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Echo jest budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, a także obrót nieruchomościami. Zgodnie ze Strategią Rentownego Wzrostu, Spółka zamierza należeć do czołówki deweloperów w Polsce w każdym z tych sektorów. Duża skala działalności Grupy pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

Spółka jest spółką holdingową w stosunku do pozostałych podmiotów z Grupy, przy czym prowadzi również działalność operacyjną w segmencie nieruchomości mieszkaniowych. Na Datę Prospektu Spółka realizuje osiemnaście projektów mieszkaniowych: Bonarka Living II C, Bonarka Living II D oraz ZAM II w Krakowie, Rytm w Warszawie, Wieża Jeżyce I w Poznaniu, Fuzja Lofty G01, Fuzja III oraz Boho w Łodzi oraz projekty we Wrocławiu: Nowa Kępa Mieszkańska KM4, Nowa Kępa Mieszkańska KM5, Nowa Kępa Mieszkańska KM6, Browary Wrocławskie BP5-6, Planty Raławickie R8, Planty Raławickie R9, Olimpia Port M24, M25, M26, Olimpia Port M37, M39, Awipolis etap 3 oraz Sady nad Zieloną 2 A1,C. oraz działalność w zakresie zarządzania realizowanymi przez Grupę projektami, a także nadzór inwestorski. Podstawowa działalność Grupy dzieli się na następujące segmenty: (i) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych (segment „Mieszkania” w Historycznych Informacjach Finansowych); (ii) budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych – biurowców i centrów handlowych (segment „Nieruchomości komercyjne” w Historycznych Informacjach Finansowych); (iii) świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace (segment „Nieruchomości komercyjne” w Historycznych Informacjach Finansowych); oraz (iv) świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, konsulting i inne) (segment „Mieszkania na wynajem” w Historycznych Informacjach Finansowych). W ramach prowadzonej działalności, Grupa korzysta z usług podwykonawców będących podmiotami spoza Grupy. Projektowanie inwestycji jest zlecane podmiotom trzecim, nad którymi nadzór sprawuje zespół projektantów zatrudnionych przez Spółkę. Księgowość Grupy Echo prowadzona jest przez spółkę zależną Spółki, „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” sp.k, a księgowość Grupy Archicom prowadzona jest przez Archicom Asset Management sp. z o.o.

Na Datę Prospektu Grupa posiada nieruchomości i prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski i wszystkie przychody Grupy generowane są z działalności prowadzonej w Polsce.

Grupa Echo działa na rynku nieruchomości od 1996 r. Na 31 marca 2023 r. Grupa miała w budowie 28 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) około 288 tys. mkw. (łącznie z projektami realizowanymi dla Resi4Rent, których grupa jest mniejszościowym udziałowcem i projektami Grupy Archicom).

W przygotowaniu, na 31 marca 2023 r., Grupa posiadała 58 projektów o łącznej przewidywanej powierzchni około 697 tys. mkw., a dodatkowo w zasobach posiadanych gruntów znajdują się działki o łącznym potencjale wybudowania około 368 tys. mkw. powierzchni użytkowej (GLA/PUM). W 2022 r. Grupa rozpoczęła realizację inwestycji w sektorze mieszkaniowym, mieszkań na wynajem oraz biurowym o łącznej powierzchni użytkowej około 183 tys. mkw. W pierwszym kwartale 2023 roku Grupa rozpoczęła realizację inwestycji w sektorze mieszkaniowym o powierzchni 5 000 mkw. GLA.

W drugim kwartale 2021 r. Grupa przejęła pakiet większościowy spółki Archicom, która działa na rynku od 1986 r. i wywodzi się z autorskiego studia projektowego. Głównym przedmiotem działalności jest projektowanie, realizacja i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz usługowych zarówno w zakresie działalności mieszkaniowej, jak i komercyjnej. Grupa Archicom pod względem sprzedaży mieszkań jest wieloletnim liderem wrocławskiego rynku.

W wyniku zawarcia w dniu 23 lipca 2021 r. oraz rozliczenia w dniu 26 lipca 2021 r. transakcji nabycia akcji Archicom objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania ogłoszonego przez Spółkę w dniu 17 czerwca 2021 r., Spółka nabyła dwie akcje zwykłe na okaziciela serii A Archicom, odpowiadające ok. 0,01% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym, uprawniające do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu Archicom, co odpowiada ok. 0,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Archicom.

23 sierpnia 2022 r. akcjonariusze większościowi Archicom tj. Emitent oraz DKR Echo Investment sp. z o.o. ogłosili dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8.724.854 akcji Archicom uprawniających łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończyły się 22 września 2022 r. W wyniku wezwania, Emitent powiększył swój udział w kapitale zakładowym Archicomu z 66,01% do 71,47%.

W dniu 18 kwietnia 2023 roku, działając na podstawie umowy opcji z dnia 22 kwietnia 2021 r., Emitent wykonał przysługujące mu uprawnienie do nabycia i nabył od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego



wszystkie udziały w kapitale zakładowym DKRA sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („**Udziały DKRA**”), która posiada 2.132.964 akcji w kapitale zakładowym Archicom, stanowiących łącznie 8,31% w kapitale zakładowym Archicom, uprawniających łącznie do 4.246.578 głosów na walnym zgromadzeniu Archicom, stanowiących łącznie około 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Archicom. Łączna kwota inwestycji Emitenta w nabycie Udziałów DKRA wyniosła 60.702.260 zł.

Na Datę Prospektu udział Emitenta, bezpośrednio lub pośrednio, w kapitale zakładowym Archicomu wynosi 79,79%, a udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Archicomu wynosi 83,72%.

Akcje Spółki są notowane na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW od dnia 5 marca 1996 r., natomiast akcje Archicomu od 22 marca 2016 r.

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Spółka oraz Archicom zawarły wstępne porozumienie w sprawie realizacji transakcji, dotyczącej wniesienia przez Spółkę do Archicom, aportu w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych, obejmujących segment mieszkaniowy działalności Spółki, wyodrębniony organizacyjnie jako „**Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.**”, stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki i prowadzący działalność w zakresie realizacji i sprzedaży deweloperskich projektów mieszkaniowych tj. sprzedaż lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych realizowanych w ramach projektów mieszkaniowych. W celu uniknięcia wątpliwości przedmiotem powyższej transakcji nie będą składniki majątku Spółki związane z realizacją mieszkań na wynajem (tzw. *private rented sector*).

Celem Transakcji jest ulokowanie w ramach Archicom aktywów mieszkaniowych Grupy Echo oraz dążenie do uzyskania pozycji lidera rynku mieszkaniowego w Polsce. Szczegółowe informacje na temat wstępnego porozumienia w sprawie realizacji transakcji, dotyczącej wniesienia przez Spółkę do Archicom, aportu w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych, obejmujących segment mieszkaniowy działalności Spółki przedstawiono w rozdziale „*Opis działalności Grupy – Historia Grupy – Projekty w 2023 r. do Daty Prospektu – Zawarcie porozumienia wstępnego dotyczącego transakcji obejmującej wniesienie przez Spółkę do Archicomu, aportu w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki* poniżej.

Grupa do 2016 r. działała w formule dewelopersko-inwestycyjnej, która generowała zyski zarówno z budowania nieruchomości, jak i utrzymywania dużego własnego portfela nieruchomości, który generował przychody z czynszów. W 2016 r. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował nowe kierunki strategiczne, zwane „Strategią Rentownego Wzrostu”. Zgodnie z nimi, Spółka przyspieszyła obrót kapitałem, a w związku z tym wypracowuje wyższe stopy zwrotu. Spółka dzieli się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnych dywidend.

Na Datę Prospektu istotnym nowym obszarem działalności Grupy jest sektor mieszkań na wynajem. Spółka, poprzez spółkę Resi4Rent (R4R), we współpracy z renomowanym partnerem finansowym, współtworzyła pierwszą w Polsce prywatną instytucjonalną platformę mieszkań na wynajem Resi4Rent. W ramach współpracy, Emitent jest odpowiedzialny przede wszystkim za planowanie, projektowanie i realizację inwestycji deweloperskich w ramach platformy, która jest samodzielnie zarządzana przez Resi4Rent.

## **Strategia**

### **Filary działalności**

Strategia Rentownego Wzrostu opiera się na następujących filarach:

(i) Skupienie na rynku polskim

Polska, zdaniem Spółki, to najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Spółka, jako podmiot działający w Polsce od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Spółka skupia swoją działalność na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach i ośrodkach, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Katowice, Kraków i Łódź. Podjęte działania w celu realizacji tego filaru strategii to:

- zakup nieruchomości pod przyszłe projekty wyłącznie w siedmiu największych miastach regionalnych Polski; oraz
- sprzedaż nieruchomości o przeznaczeniu innym niż sektory głównej działalności Emitenta m.in. w Poznaniu, Warszawie, Łodzi oraz nieruchomości znajdujących się w miastach innych niż miasta, w których działa Emitent tj. w Zabrzu i Radomiu.

(ii) Osiągnięcie pozycji lidera

Spółka jest jednym z największych pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów deweloperem działającym w Polsce, aktywną w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Strategia Rentownego

Wzrostu zakłada, że Spółka będzie należała do czołówki deweloperów zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwoli na optymalne wykorzystanie zasobów. Podjęte przez Grupę działania zmierzające do realizacji tego filara strategii to:

- wzmacnianie pozycji w sektorze mieszkaniowym;
- przygotowanie inwestycji mieszkaniowych pozwalających na dalsze awanse w rankingu;
- rozwój w sektorze mieszkań na wynajem, poprzez spółkę Resi4Rent, we współpracy z renomowanym partnerem finansowym;
- utrzymywanie pozycji lidera na rynku biurowym (pod względem powierzchni w budowie i przygotowaniu, a także wynajmu);
- poszukiwanie nowych nisz biznesowych m.in. w najmie krótkoterminowym (poprzez rozwój spółki CitySpace);
- utrzymanie silnej pozycji w sektorze handlowym (pod względem innowacyjności oraz relacji z najemcami); oraz
- wzmacnianie przewagi konkurencyjnej poprzez przygotowanie i budowanie projektów wielofunkcyjnych.

#### (iii) Działalność deweloperska

Przyjęta strategia zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości nieruchomości, a następnie sprzedaż gotowego projektu w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych.

Emitent nie chce (jak to miało miejsce przed 2016 r.) być długoterminowym właścicielem wybudowanych inwestycji, a przychody z czynszów biurowych lub handlowych stanowią mniejszą część przychodów ogółem. Nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne w budowie stanowią największą wartość aktywów Grupy.

Podjęte działania w celu realizacji tych założeń strategii to:

- sprzedaż biurowców i centrów handlowych w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych – w tym również w trakcie budowy lub w optymalnym czasie po jej zakończeniu;
- prowadzenie procesu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w taki sposób, by w momencie oddania do użytku 80% lokali było sprzedane; oraz
- świadczenie usług deweloperskich dla zewnętrznych podmiotów za wynagrodzeniem.

#### (iv) Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

Emitent ceni długotrwałe, wieloletnie relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami (tj. inwestorami takimi jak AFI Europe, EPP, R4R, PIMCO czy Globalworth). Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyka. Spółka inwestuje wspólnie z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, wynajmu itp.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Spółką i jej partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

Podjęte działania:

- partnerstwo z EPP czy AFI Europe przy dużych i kapitałochłonnych projektach handlowych i wielofunkcyjnych (Galeria Młociny, Towarowa 22 w Warszawie), w których Echo ma 30% udziałów i prowadzi proces deweloperski i leasingowy za wynagrodzeniem; oraz
- partnerstwo z globalnym funduszem PIMCO przy rozwijaniu Resi4Rent, w którym Emitent ma 30% udziałów i dla którego świadczy usługi przygotowania i prowadzenia inwestycji za wynagrodzeniem.

#### (v) Duże projekty

Wieloletnie doświadczenie Spółki w trzech sektorach nieruchomości daje Spółce przewagę konkurencyjną, wynikającą z umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Spółka może nabywać większe działki, których jednostkowa cena jest niższa a konkurencja kupujących znacznie mniejsza. Łączenie funkcji pozwala na szybsze zakończenie projektu oraz kompleksowe projektowanie przestrzeni miejskiej.

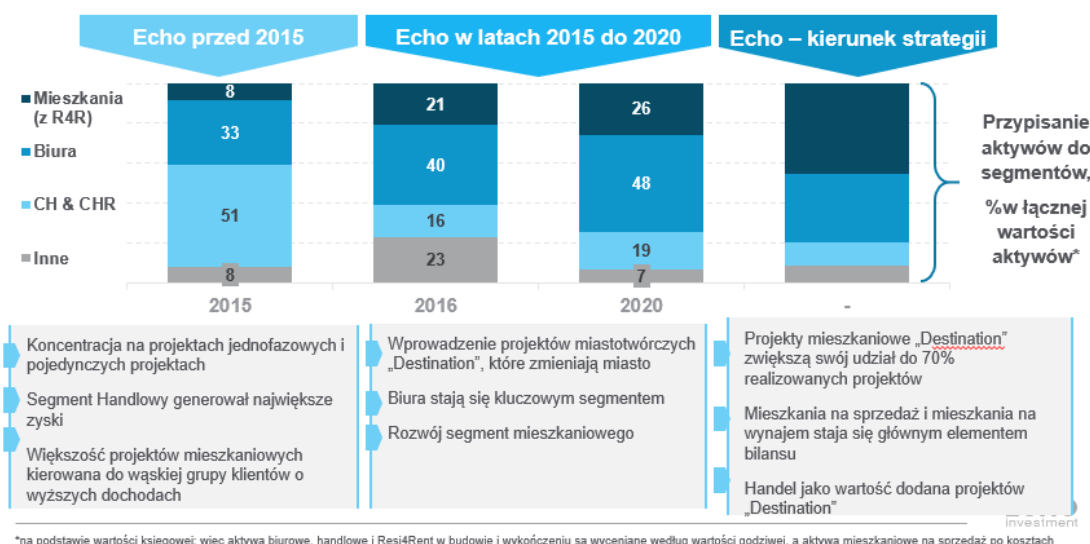
Podjęte działania przez Grupę w celu realizacji tego punktu strategii to:

- ukończenie z sukcesem inwestycji łączących funkcje biurową, handlową, rozrywkową i mieszkaniową – Browary Warszawskie i Moje Miejsce w Warszawie oraz budowa projektów Fuzja i Zenit w Łodzi;
- przygotowanie kolejnych inwestycji o dużej skali urbanistycznej m.in. przy ul. Towarowej 22 oraz Wołoskiej w Warszawie, Wita Stwosza w Krakowie, Opieńskiego w Poznaniu, KEN w Warszawie, i Kapelanka w Krakowie i Widzewskiej w Łodzi;
- zakup projektu na Służewcu Przemysłowym (Empark);
- systematyczne zwiększanie banku ziemi pod duże, wielofunkcyjne projekty oraz ich udziału w całym banku ziemi Grupy, oraz
- poszukiwanie kolejnych dużych terenów o przeznaczeniu wielofunkcyjnym.

Przed 2015 r., Grupa skoncentrowana była na pojedynczych projektach, a największe zyski generował segment handlowy jej działalności. Większość projektów mieszkaniowych skierowana była do wąskiej grupy zamożniejszych klientów. W okresie od 2015 do 2020 r., kluczowym segmentem dla Grupy stał się segment biurowy, przy czym Grupa w dalszym ciągu pracowała nad rozwojem segmentu mieszkaniowego swojej działalności. W tym okresie, Grupa zaczęła również rozwijać pierwsze projekty miastotwórcze („Destination”), tj. projekty łączące różne funkcje związane zarówno z pracą, wypoczynkiem, jak i spędzaniem wolnego czasu. Aktualnie, celem strategicznym Grupy jest m.in. zwiększenie udziału projektów miastotwórczych w projektach realizowanych przez Grupę do 70%.

Poniższy schemat przedstawia jak zmieniała się i będzie się zmieniać w przyszłości strategia Grupy:

### Ewolucja strategii Grupy Echo Investment



\*na podstawie wartości księgowej; więc aktywa biurowe, handlowe i Resi4Rent w budowie i wykończeniu są wyceniane według wartości godziwej, a aktywa mieszkaniowe na sprzedaż po kosztach

\* R4R oznacza platformę mieszkań na wynajem „Resi4Rent”.

\*\* Segment CH & CHR obejmuje centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe.

\*\*\* Kategoria „Inna” obejmuje sprzedaż gruntów i pozostałą działalność.

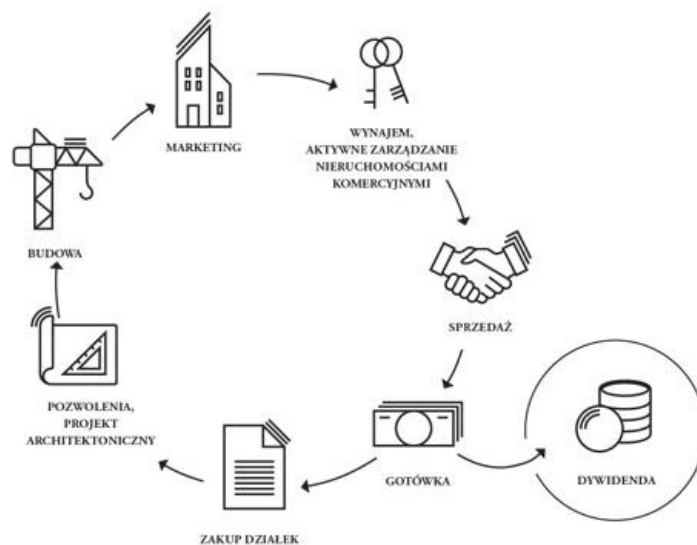
Źródło: Spółka

### Model biznesowy

Grupa jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do oddania obiektu do użytku, a następnie aktywne zarządzanie obiektami w celu podniesienia ich wartości, podjęcie decyzji o sprzedaży oraz sprzedaż obiektu w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych.

Czynności te wykonuje Spółka we własnym imieniu lub, w większości przypadków, przez spółki zależne należące do Grupy. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki zależne znacząco ułatwia organizację procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy.

Model biznesowy Grupy ilustruje poniższy schemat:



Źródło: Spółka

Podstawowa działalność Grupy dzieli się na następujące segmenty:

- budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych;
- budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych – biurowców i centrów handlowych;
- świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace; oraz
- świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, konsulting i inne).

Na Datę Prospektu Grupa posiada nieruchomości i prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski i wszystkie przychody Grupy generowane są z działalności prowadzonej w Polsce.

### Historia Grupy

Spółka została utworzona w 1992 r. pod firmą Echo Press sp. z o.o., a od dnia 5 marca 1996 r. wszystkie akcje Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Od 1996 r. Spółka koncentruje się na prowadzeniu działalności deweloperskiej, realizowanej w ramach modelu biznesowego opierającego się na powiększaniu Grupy i tworzeniu podmiotów zależnych nabywających nowe nieruchomości w ramach poszczególnych projektów.

Początkowo działalność Grupy koncentrowała się na realizacji projektów mieszkaniowych i hotelowych. Od 1997 r. Grupa rozszerzała zakres działalności o budynki biurowe, a następnie centra handlowe. W tym samym roku Grupa otworzyła biuro sprzedaży w Warszawie.

### Zmiana modelu działalności Grupy w 2016 r.

W 2016 nastąpiła zmiana strategii i modelu działania Grupy, która jest aktualna do Daty Prospektu. Przed 2016 r. Grupa budowała biurowce oraz centra handlowe i pozostawała ich właścicielem czerpiąc zyski z najmu. Uwzględniając duże zainteresowanie inwestorów nabywaniem wysokiej jakości projektów nieruchomościowych w Polsce, Zarząd podjął decyzję o sprzedaży całego portfela gotowych nieruchomości na rzecz EPP. Następnie, w latach 2016-2018, Spółka sukcesywnie sprzedawała udziały w EPP. Na Datę Prospektu Emitent nie posiada żadnych udziałów w EPP. Od 2016 r. Spółka realizuje zmienioną strategię oraz model działania Grupy.

### **Projekty w 2020 r.**

#### *Zakup trzech nieruchomości z centrami handlowymi pierwszej generacji w Krakowie, Łodzi i Poznaniu*

W dniu 1 grudnia 2020 r. Emitent zawarł umowy zakupu działek w Poznaniu przy ul. Opieńskiego, Łodzi przy ul. Widzewskiej oraz w Krakowie przy ul. Kapelanka. Grunty należące do spółek z grupy Tesco są doskonale zlokalizowane i wpisują się w strategię rozwoju mieszkaniowej części biznesu Grupy. Deweloper planuje przeznaczyć wszystkie działki pod zabudowę wielofunkcyjną. Powstanie na niej ok. 4 tys. mieszkań, powierzchnia handlowo-usługowa, natomiast w Krakowie – również biurowa. Do czasu rozpoczęcia robót budowlanych istniejącymi centrami handlowymi będzie zarządzał Emitent. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 190 tys. mkw. Cena netto wyniosła łącznie 41,6 mln EUR. Pod koniec 2019 r. Emitent odkupił od sieci handlowej teren w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej, obok stacji metra Kabaty.

### **Projekty w 2021 r.**

#### *Sprzedaż budynku Biura przy Willi*

W dniu 11 marca 2021 r. podmiot z Grupy zawarł ostateczną umowę sprzedaży budynku Biura przy Willi, który należy do kompleksu Browary Warszawskie. Kupującym jest KGAL Group, wiodący niezależny zarządzający inwestycjami i aktywami. Budynek został sprzedany za około 86,7 miliona EUR. Wartość transakcji została pomniejszona m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, częściową wartość skapitalizowanych czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, wartość prac aranżacyjnych, a także o inne koszty. W rezultacie, cena płatna na zamknięciu wyniosła 69,3 mln EUR powiększona o VAT. Po przekazaniu powierzchni wszystkim najemcom cena zostanie podwyższona do kwoty 76,6 mln EUR powiększone o VAT. Dodatkowo sprzedający otrzymał osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 4,6 mln EUR powiększone o VAT. W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynku oraz umowę gwarancji czynszowych. Umowa gwarancji czynszowych przewiduje gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynku, które jeszcze nie zostały wynajęte oraz które zostały wynajęte, ale w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe. Budynek Biur przy Willi ma 13 pięter, 55 m wysokości oraz 16,6 tys. mkw. powierzchni najmu. Znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie odrestaurowanej Willi Schielego, historycznego domu dawnego właściciela browaru i jest usytuowany obok wejścia do Browarów Warszawskich.

#### *Przejęcie pakietu większościowego akcji spółki Archicom*

W dniu 22 kwietnia 2021 r. Emitent zawarł umowę pośredniego nabycia pakietu akcji Archicom, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Archicom. W ramach nabycia Emitent nabył 100% akcji w DKR Echo Invest S.A. i 100% udziałów w DKR Echo Investment sp. z o.o.

Sprzedającymi byli założyciele, Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Łączna cena za akcje wyniosła 429 mln zł. Emitent zapłacił 241 mln zł w dniu zawarcia transakcji, a pozostałe 188 mln zł - w drodze emisji obligacji o terminie zapadalności 3,5 roku, oprocentowanych według rocznej stopy procentowej w wysokości 5%. Z zakresu transakcji wyłączone zostały spółki zależne Archicom, które prowadzą działalność deweloperską poza Wrocławiem i przyległymi gminami oraz działalność w zakresie usług architektonicznych i projektowych. Wspomniane spółki niewchodzące w zakres transakcji zostały odsprzedane założycielom Archicom. Projekty deweloperskie zakupili Dorota Jarodzka-Śródka oraz Rafał Jarodzki za 131 mln zł (płatne w dwóch ratach), natomiast studio projektowe – Dorota Jarodzka-Śródka oraz Kazimierz Śródka za 2,4 mln zł.

Dodatkowo, w dniu zamknięcia transakcji została zawarta umowa opcji, na podstawie której Emitent, lub podmiot wskazany przez Emitenta, jest uprawniony do zakupu pozostałych w rękach sprzedających akcji Archicom, stanowiących 8,31% kapitału zakładowego uprawniających do 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu. Wspomniana powyżej opcja została zrealizowana 18 kwietnia 2023 r. Emitent wykonał przysługujące mu uprawnienie do nabycia i nabył od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkie udziały w kapitale zakładowym DKRA sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („**Udziały DKRA**”), która posiada 2.132.964 akcji w kapitale zakładowym Archicom, stanowiących łącznie, jak wskazano powyżej, 8,31% w kapitale zakładowym Archicom, uprawniających łącznie do 4.246.578 głosów na walnym zgromadzeniu Archicom, stanowiących łącznie około 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Archicom. Łączna kwota inwestycji Emitenta w nabycie Udziałów DKRA wyniosła 60.702.260 zł.

Archicom działa głównie na dolnośląskim rynku, a od 2016 r. jest notowany na GPW. Spółka wyrosła z rodzinnego biura projektowego i ma na swoim koncie 160 zrealizowanych inwestycji, w tym m.in. rewitalizowany kompleks Browarów Wrocławskich, wielokrotnie nagradzane osiedle Olimpia Port, a także pierwsze we Wrocławiu ekskluzywne Lofty Platinum. Archicom jest silną, rozpoznawalną marką z blisko 15% udziałem we wrocławskim rynku mieszkaniowym. Zgodnie z wcześniejszymi decyzjami rady nadzorczej i walnego zgromadzenia akcjonariuszy

Archicom, jednocześnie z zamknięciem transakcji nastąpiły zmiany we władzach spółki. Prezesem zarządu Archicom został Waldemar Olbryk (który zrezygnował w związku z tym z zasiadania w Zarządzie), a członkami zarządu – Agata Skowrońska-Domańska i Rafał Zboch. Nicklas Lindberg, Maciej Drozd, Małgorzata Turek oraz Rafał Mazurczak objęli natomiast stanowiska członków rady nadzorczej Archicom.

Dodatkowo, w wyniku zawarcia w dniu 23 lipca 2021 r. oraz rozliczenia w dniu 26 lipca 2021 r. transakcji nabycia akcji Archicom objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania ogłoszonego przez Spółkę w dniu 17 czerwca 2021 r., Spółka nabyła dwie akcje zwykłe na okaziciela serii A Archicom, odpowiadające ok. 0,01% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym, uprawniające do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu Archicom, co odpowiada ok. 0,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Archicom.

23 sierpnia 2022 r. akcjonariusze większościowi Archicom tj. Emitent oraz DKR Echo Investment sp. z o.o. ogłosili dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8.724.854 akcji Archicom uprawniających łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończyły się 22 września 2022 r. W wyniku wezwania, Emitent powiększył swój udział w kapitale zakładowym Archicomu z 66,01% do 71,47%.

Na Datę Prospektu udział Emitenta, bezpośrednio lub pośrednio, w kapitale zakładowym Archicomu wynosi 79,79%, a udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Archicomu wynosi 83,72%.

#### *Sprzedaż nieruchomości Biura przy Warzelni*

W dniu 5 sierpnia 2021 r. spółka zależna Emitenta, tj. Dellia Investments – Projekt Echo – 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zawarła umowę sprzedaży nieruchomości Biura przy Warzelni położonej w Warszawie. Kupującym jest spółka prawa niemieckiego Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH z grupy Deko Immobilien.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 152,3 mln EUR. Kwota do zapłaty została obliczona w oparciu o wartość transakcji pomniejszoną m.in. o kwotę wartości okresów bezczynszowych, obniżek czynszu, wartość prac aranżacyjnych, a także o inne koszty. W rezultacie, cena do zapłaty wyniosła 128,9 mln EUR powiększone o VAT. Dodatkowo, sprzedający, tj. wskazana wyżej spółka zależna Emitenta, otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 15,0 mln EUR powiększone o VAT.

Nabywając Biura przy Warzelni kupujący nabył nieruchomość oraz inne składniki majątkowe obejmujące w szczególności prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 13/25 oraz 13/21 znajdujących się w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej, prawo własności budynku biurowo-usługowego znanego jako Biura przy Warzelni, prawo własności budynku usługowego znanego jako Piwnice Czasu oraz prawo własności budynku usługowego znanego jako Warzelnia oraz budowli wniesionych na tym gruncie dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00466975/4.

#### *Sprzedaż nieruchomości biurowej: Moje Miejsce etap I w Warszawie*

W dniu 7 października 2021 r. spółka zależna Emitenta, Projekt Beethovena - Projekt Echo-122 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, jako sprzedający, zawarła umowę sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład kompleksu biurowego (I Etap) pod nazwą Moje Miejsce położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ul. J. P. Dziekońskiego 1, oraz innych składników majątkowych. Nabywcą nieruchomości został inwestor instytucjonalny działający na rynku nieruchomości.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej wyniosła 47,3 mln EUR, która to kwota została pomniejszona m.in. o wartość „okresów bezczynszowych”, wartość przyszłych podwyżek ceny oraz o koszty prac wykończeniowych budynku (*fit-out works*). W rezultacie, cena płatna na zamknięciu transakcji wyniosła 45,0 mln EUR. Zapłata podwyżki ceny w maksymalnej wysokości 1,0 mln EUR jest spodziewana do końca 2022 r., po wynajęciu wolnych powierzchni pozostających w budynku na dzień sprzedaży (ok. 5% powierzchni GLA).

Dodatkowo, na podstawie umowy o prace wykończeniowe i usługi dodatkowe (*fit-out works*) zawartej pomiędzy stronami sprzedający zobowiązał się do wykonania prac wykończeniowych w lokalach najemców za wynagrodzeniem o wartości ok. 0,7 mln EUR netto.

Wraz z umową sprzedaży strony zawarły m.in. również: (i) umowę gwarancji jakości budynku (*quality guarantee agreement*); (ii) umowę gwarancji czynszowej (*rental guarantee agreement*); oraz (iii) umowę o wykonanie prac wykończeniowych i usług dodatkowych (*fit-out agreement*).

Ponadto Emitent udzielił gwarancji dotyczącej zabezpieczenia płatności przez sprzedającego na rzecz kupującego zobowiązań sprzedającego wynikających z umowy sprzedaży oraz pozostałych wymienionych wyżej umów.

### *Umowa dotycząca nabycia nieruchomości położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu*

W dniu 21 października 2021 r. Emitent, jako kupujący, oraz MBP 1 sp. z o.o., spółka wchodząca w skład grupy Immofinanz, jako sprzedający, zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonych w Warszawie będących w użytkowaniu wieczystym sprzedającego.

Na podstawie zawartej umowy, Emitent nabył nieruchomości sprzedającego oraz inne składniki majątkowe obejmujące w szczególności prawo użytkowania wieczystego działek gruntu znajdujących się w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu oraz prawo własności budynków biurowych i budowli wzniesionym na tym gruncie.

Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi 46.147 mkw. Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 221,6 mln PLN, powiększona o VAT.

### *Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości biurowej Fuzja.*

W dniu 23 grudnia 2021 r. spółka zależna Emitenta, tj. Projekt Echo – 130 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Milionowej będącej w użytkowaniu wieczystym spółki Projekt Echo sp. z o.o. Kupującym jest spółka prawa niemieckiego FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co KG z siedzibą w Grünwald, podmiot zarządzany przez instytucjonalnego zarządcę nieruchomości. Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy przedwstępnej wyniosła 56,4 mln EUR powiększone o VAT. Kwota do zapłaty w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej zostanie obliczona w oparciu o wartość transakcji pomniejszoną m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, wartości czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, a także o inne koszty.

### **Projekty w 2022 r.**

#### *Sprzedaż budynku West 4 Business Hub we Wrocławiu*

W dniu 20 stycznia 2022 r. podmiot zależny Emitenta, tj. spółka Projekt 17 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w Kielcach zawarła umowę sprzedaży nieruchomości West 4 Business Hub we Wrocławiu przy ul. Na ostatnim groszu. Kupującym jest Barcarrota spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła około 39,0 mln EUR powiększone o VAT. Wartość transakcji pomniejszona została o kwotę wartości okresów beczynszowych, obniżek czynszu a także o inne koszty i wyniosła 38,2 mln EUR powiększone o VAT. Kwota do zapłaty została dodatkowo pomniejszona o wartość prac aranżacyjnych i związanych z usuwaniem usterek. W rezultacie cena do zapłaty wyniosła 35,4 mln EUR powiększone o VAT. Dodatkowo, sprzedający otrzymał osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych w wysokości 2,8 mln EUR powiększone o VAT.

Kompleks biurowy West 4 Business Hub to kontynuacja biurowców West Gate i West Link, które powstały przy ul. Na Ostatnim Groszu we Wrocławiu. Wśród pierwszych najemców West 4 Business Hub znajdują się Vorwerk, PM Group, CitySpace oraz Sii Polska – jeden z największych pracodawców w branży IT w Polsce

Dodatkowo ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynku, umowę gwarancji czynszowych, umowę o prace wykończeniowe oraz umowę dobrosąsiedzka. Podstawowe postanowienia umowy dobrosąsiedzkiej przewidują uregulowanie niektórych praw i obowiązków stron w związku z przyszłą eksploatacją sprzedawanej nieruchomości oraz innych działek należących do spółki zależnej Emitenta.

#### *Zawarcie istotnych umów warunkowych dotyczących nieruchomości położonych w rejonie ul. Towarowej w Warszawie*

W dniu 23 lutego 2022 r. Spółka i jej podmioty zależne zawarły szereg umów warunkowych dotyczących nieruchomości położonych w rejonie ul. Towarowej w Warszawie będących w użytkowaniu wieczystym spółki Projekt Echo - 138 sp. z o.o. sp.k., w której Spółka posiada pośrednio udziały. Na mocy zawartych umów, po spełnieniu określonych warunków, pośrednim wspólnikiem i partnerem spółki w ramach joint venture utworzonego w celu zabudowy nieruchomości, w miejsce EPP i jej spółek zależnych, stanie się AFI Europe. W szczególności zawarto przedwstępną umowę sprzedaży pomiędzy Projekt Echo - 138 sp. z o.o. sp.k. a Projekt Echo - 137 sp. z o.o., spółką w pełni zależną od Emitenta, zgodnie z którą to umową - pod warunkiem m.in. finalizacji transakcji i formalnego podziału nieruchomości na poszczególne kwartały - Projekt Echo - 137 sp. z o.o. nabędzie budynki mieszkalne z mieszkaniami na sprzedaż za cenę ok. 47,0 mln EUR powiększoną o VAT. Umowy zawierają standardowe w tego typu transakcjach zapewnienia i oświadczenia stron, jak również standardowe klauzule umowne dotyczące odpowiedzialności stron i zabezpieczeń. Postanowienia zawartych umów nie odbiegają w istotnym zakresie od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach.

Realizacja powyższej transakcji była uzależniona od spełnienia określonych warunków zawieszających w terminie uzgodnionym między stronami, w tym od zakończenia transakcji nabycia przez AFI Europe od EPP udziałów w Projekt Echo - 138 sp. z o.o. sp.k., jak również od uzyskania zgody antymonopolowej od Urzędu Ochrony Konkurencji

i Konsumentów oraz od ostatecznego rozliczenia podwyższenia ceny w ramach umowy sprzedaży, na podstawie której Projekt Echo - 138 sp. z o.o. sp.k. nabył nieruchomości wchodzące w skład transakcji. Po zamknięciu transakcji Spółce przysługuje 30% udziału w zysku w Projekcie Echo - 138 sp. z o.o. sp.k

#### *Zamknięcie transakcji dotyczącej nieruchomości położonych w rejonie ul. Towarowej w Warszawie*

W dniu 8 czerwca 2022 r. doszło do zamknięcia transakcji dotyczącej nieruchomości położonych w rejonie ul. Towarowej w Warszawie. Zgodnie z postanowieniami umów przyrzeczonych, drugim pośrednim współnikiem Projektu Echo - 138 sp. z o.o. sp.k. i partnerem Spółki w ramach joint venture utworzonego w celu zabudowy nieruchomości, stała się AFI Europe. W rezultacie zamknięcia transakcji Spółka jest pośrednio uprawniona do 30% udziału w zyskach Projektu Echo - 138 sp. z o.o. sp.k. Realizując postanowienia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych z 23 lutego 2022 r., podmiot zależny Emitenta, Projekt Echo- 137 sp. z o.o., zapłacił zaliczkę w wysokości 23,7 mln EUR powiększone o VAT.

#### *Sprzedaż nieruchomości biurowej MidPoint71 we Wrocławiu*

W dniu 30 czerwca 2022 r. podmiot zależny Emitenta, tj. Midpoint 71 – Cornwall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. z siedzibą w Kielcach, zawarła umowę sprzedaży nieruchomości MidPoint71 położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich. Kupującym jest SER Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 109,3 mln EUR powiększone o VAT. Wartość transakcji została pomniejszona o kwotę wartości okresów beczynszowych, obniżek czynszu a także o inne koszty i wyniosła 103,9 mln EUR powiększone o VAT. Kwota do zapłaty została pomniejszona także, między innymi, o wartość prac związanych z aranżacją niewynajętych lokali w budynku. W rezultacie, cena do zapłaty wyniosła 100,5 mln EUR powiększone o VAT. W ramach transakcji Strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynku oraz umowę gwarancji czynszowych.

#### *Sprzedaż nieruchomości biurowej Fuzja w Łodzi*

W dniu 30 czerwca 2022 r. spółka zależna Emitenta, tj. Projekt Echo – 130 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, zawarła umowę sprzedaży trzech biurów przy ul. Milionowej, stanowiących część projektu FUZJA ECHO pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółki. Kupującym jest spółka prawa niemieckiego FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG z siedzibą w Grünwald, podmiot zarządzany przez instytucjonalnego zarządcę nieruchomości. Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 56,7 mln EUR powiększone o VAT. Wartość transakcji została pomniejszona m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, wartości czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, a także o inne koszty. Dodatkowo, cena została pomniejszona o kwotę wartości prac aranżacyjnych i budowlanych (w tym prac związanych z usuwaniem ewentualnych usterek). W rezultacie cena do zapłaty wyniosła 43,0 mln EUR powiększone o VAT. Umowa została zawarta w celu wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy stronami w dniu 23 grudnia 2021 r.

Na podstawie zawartej umowy kupujący nabył nieruchomość oraz inne składniki majątkowe obejmujące w szczególności prawo użytkowania wieczystego. W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynków, umowę gwarancji czynszowych oraz umowę o prace wykończeniowe.

#### *Sprzedaż nieruchomości biurowej Face 2 Face*

23 grudnia 2022 r. spółka zależna Emitenta, tj. Face2Face - Stranraer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Kielcach, zawarła umowę sprzedaży dwóch budynków biurowych położonych w Katowicach będących w użytkowaniu wieczystym. Kupującym jest spółka Huramitell Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Sprzedana nieruchomość składa się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (i) 11/3, dla której Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer KA1K/00057550/6 oraz (ii) 4/23 oraz 11/4, dla której Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer KA1K/00068109/0, prawo własności dwóch budynków biurowych oznaczonych jako „Face2Face I” oraz „Face2Face II” oraz budowli wzniesionych na tym gruncie. W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynków oraz umowę gwarancji czynszowych. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji jakości przewidują udzielenie kupującemu gwarancji jakości na budynki i budowle znajdujące się na gruncie oraz dokumentację powykonawczą, w tym gwarancje jakości na projekty. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych w odniesieniu do niewynajętych pomieszczeń w budynkach, w tym obniżek czynszu odnoszących się do takich niewynajętych pomieszczeń.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 113,0 mln EUR powiększone o VAT. Kwota do zapłaty została obliczona w oparciu o Wartość Transakcji pomniejszoną, między innymi, o kwotę wartości okresów beczynszowych i innych kosztów. W rezultacie, cena płatna na zamknięciu wyniosła 111,7 mln EUR powiększone o VAT.



## **Projekty w 2023 do Daty Prospektu**

### *Sprzedż biurowca wchodzcego w skład multi-funkcjonalnego kompleksu Moje Miejsce*

30 marca 2023 r. spółka zależna Emitenta, tj. „Projekt Beethovena Projekt Echo 122 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Kielcach, jako sprzedający, oraz spółka TAL Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jako kupujący, zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy J. P. Dziekońskiego 3, będącej własnością spółki zależnej Emitenta.

Sprzedana nieruchomość obejmuje prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. J. P. Dziekońskiego 3, stanowiącej działkę ewidencyjną numer 47/6, obręb 0312, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WA2M/00537414/9, zabudowanej budynkiem biurowo-usługowo-handlowym pod nazwą „Moje Miejsce II”, składającym się z jednej kondygnacji podziemnej i pięciu kondygnacji nadziemnych oraz wszelkich budowli, obiektów małej architektury, instalacji i innych obiektów służących Budynkowi.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy sprzedaży wyniosła około 44,2 mln EUR powiększone o VAT. Wartość transakcji pomniejszona została o kwotę wartości okresów beczynszowych, obniżek czynszu a także o inne koszty i wyniosła 42,0 mln EUR powiększone o VAT.

### **Zawarcie porozumienia wstępnego dotyczącego transakcji obejmującej wniesienie przez Spółkę do Archicom, aportu w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki**

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Spółka oraz Archicom zawarły wstępne porozumienie („**Porozumienie**”) w sprawie realizacji transakcji, dotyczącej wniesienia przez Spółkę do Archicom, aportu w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych, obejmujących segment mieszkaniowy działalności Spółki, wyodrębniony organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki i prowadzący działalność w zakresie realizacji i sprzedaży deweloperskich projektów mieszkaniowych tj. sprzedaż lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych realizowanych w ramach projektów mieszkaniowych („**Transakcja**”). W celu uniknięcia wątpliwości przedmiotem powyższej transakcji nie będą składniki majątku Spółki związane z realizacją mieszkań na wynajem (tzw. *private rented sector*).

Zgodnie z treścią Porozumienia, Transakcja polegać będzie na wniesieniu przez Spółkę do Archicom wkładu niepieniężnego w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.” („**Aport**”) w zamian za nowe akcje w kapitale zakładowym Archicom, które spółka ta wyemituje z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zaferuje do objęcia przez Spółkę po dokonaniu przez strony Transakcji i ich organy wszelkich czynności, a także po uzyskaniu wszelkich zgód, które są wymagane dla skutecznego przeprowadzenia Transakcji.

W Porozumieniu strony Transakcji wyraziły zamiar realizacji Transakcji, uzgodniły jej wstępny harmonogram oraz zobowiązały się do podjęcia działań zmierzających do jej przeprowadzenia, w tym do przygotowania niezbędnej dokumentacji, uzgodnienia parametrów ekonomicznych Transakcji, w tym wyceny Aportu, metody ustalenia ceny emisyjnej nowych akcji Archicom oraz liczby nowych akcji, a także do podjęcia działań mających na celu uzyskanie wszystkich niezbędnych zgód korporacyjnych. W szczególności strony zobowiązały się do zwołania nadzwyczajnych walnych zgromadzeń obu spółek z porządkiem obrad obejmującym podjęcie uchwał niezbędnych dla przeniesienia Aportu jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki oraz do emisji nowych akcji przez Archicom.

Strony przewidują, że finalizacja Transakcji w postaci wniesienia Aportu przez Spółkę do Archicom nastąpi w lipcu 2023 r.

Celem Transakcji jest ulokowanie w ramach Archicom aktywów mieszkaniowych Grupy Echo oraz dążenie do uzyskania pozycji lidera rynku mieszkaniowego w Polsce.

### *Działalność deweloperska*

W pierwszym kwartale 2023 r. Grupa sprzedała 374 mieszkania (z czego 258 lokale Grupy Archicom).

W 2022 r. Grupa Echo sprzedała 1.515 mieszkań, z czego na Grupę Archicom przypada 827. Łącznie w 2022 r. Grupa przekazała klientom 2.168 mieszkań: w Grupie Echo było to 1.240, natomiast w Grupie Archicom – 928. Na sam czwarty kwartał 2022 r. przypadło przekazanie 653 mieszkań – 400 z Grupy Echo i 253 z Grupy Archicom. W 2022 r. Grupa rozpoczęła budowę 1.613 lokali na sprzedaż.

Rynek mieszkaniowy przechodzi obecnie zmiany. Zdecydowanie dominującą grupą klientów stali się inwestorzy indywidualni, którzy kupowane mieszkania traktują jako bezpieczną lokatę kapitału. Doceniają jakość, doskonałe lokalizacje projektów, a także stabilność i reputację Grupy.

Natomiast jeśli chodzi o rynek instytucjonalnego najmu mieszkań według analityków CBRE, zainteresowanie najemców i inwestorów jest obecnie największe w historii. Niemal wszystkie przeznaczone do tego celu obiekty są w pełni zajęte. Taka sytuacja ma miejsce mimo wzrostu czynszów, które średnio wzrosły o 25 proc. w 2022 r. w stosunku do 2021 r., choć różnią się one znacząco w zależności od miejscowości i lokalizacji. Doskonała kondycja rynku mieszkań na wynajem ma swoje odzwierciedlenie w 100% poziomie komercjalizacji budynków Resi4Rent. Na Datę Prospektu, Spółka ma blisko 3 tys. gotowych i w pełni wynajętych lokali, a kolejne 3 tys. jest w budowie. Celem Resi4Rent do końca 2024 r. jest posiadanie około 10 tys. lokali na wynajem – z czego ponad 8 tys. gotowych, a resztę blisko ukończenia. Na Datę Prospektu, grunty pod 90% tych mieszkań są już zabezpieczone.

W segmencie biurowym Spółka oddała do użytkowania pierwszy budynek kompleksu Brain Park w Krakowie. Biurowiec jest wynajęty przez renomowanych najemców, m.in. przez PepsiCo, EPAM i Mercator Medical. W związku z dużym zainteresowaniem najemców, Spółka podjęła decyzję o rozpoczęciu budowy drugiej fazy Brain Parku. Tym samym na koniec 2022 r., Spółka budowała trzy projekty biurowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 52 tys. mkw. Kolejne 152 tys. mkw., w Krakowie, Łodzi i we Wrocławiu, jest w fazie planowania. Wśród przygotowywanych inwestycji znajdują się nowe projekty „destinations” – miejsca, które przyciągają ludzi. Na początku 2023 r. Spółka rozpoczęła budowę projektu Towarowa 22 w Warszawie, czy też Wita Stwosza w Krakowie oraz Swobodna we Wrocławiu – wielofunkcyjne, dobrze zaprojektowane duże fragmenty miast.

Rok 2022 to kontynuacja wzrostów w centrum handlowym Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie. Obroty Libero w 2022 r. były wyższe o 39 proc. niż w 2021 r., natomiast odwiedzalność – o 35 proc. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 41 proc., natomiast odwiedzalność – o 33 proc.

#### *Inne umowy*

W pierwszym kwartale 2022 r. zawarto 704 umowy przedwstępne sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych.

W drugim kwartale 2022 r. zawarto 324 umowy przedwstępne sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych.

W trzecim kwartale 2022 r. zawarto 175 umów przedwstępnych sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych.

W czwartym kwartale 2022 r. zawarto 313 umów przedwstępnych sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych.

W pierwszym kwartale 2023 r. zawarto 374 umów przedwstępnych sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych.

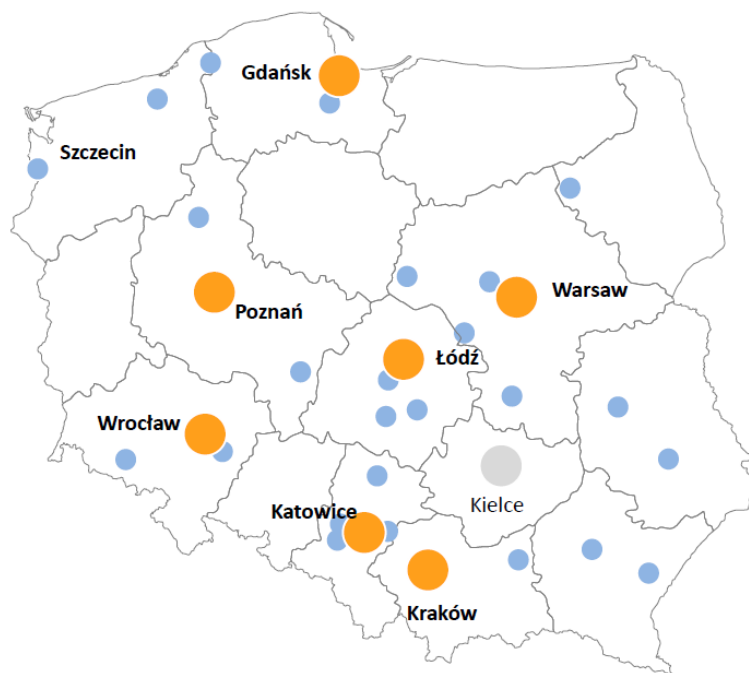
W pierwszym kwartale 2023 r. Grupa sprzedała 374 mieszkania (z czego 258 lokale Grupy Archicom) i miała 2,8 tys. lokali w budowie.

Łącznie w 2022 r. zawartych zostało 1.515 umów przedwstępnych (z czego 827 lokali Grupy Archicom), w porównaniu do 2955 umów zawartych w 2021 r.

#### **Główne obszary działalności**

Na Datę Prospektu działalność Grupy prowadzona jest w Polsce. Spółka prowadzi inwestycje w siedmiu głównych aglomeracjach Polski: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Trójmieście, Łodzi, Wrocławiu i na Śląsku.

Poniższa mapa przedstawia zasięg działalności Grupy na terenie Polski.



Legenda:

- siedziba Spółki;
- miasta, w których Spółka prowadzi inwestycje Na Datę Prospektu i zamierza koncentrować swoją działalność;
- miasta, w których Spółka realizowała inwestycje w przeszłości.

### Segmenty działalności

Podstawowa działalność Grupy dzieli się na następujące segmenty:

- budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych (segment „Mieszkania” w Historycznych Informacjach Finansowych);
- budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych – biurowców i centrów handlowych (segment „Nieruchomości komercyjne” w Historycznych Informacjach Finansowych);
- świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace (segment „Nieruchomości komercyjne” w Historycznych Informacjach Finansowych); oraz
- świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, konsulting i inne) (segment „Mieszkania na wynajem” w Historycznych Informacjach Finansowych).

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu przychodów ze sprzedaży Grupy osiąganych w poszczególnych segmentach jej działalności w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r. oraz 31 marca 2022 r. oraz w latach 2022 i 2021.

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.		Okres 3 miesięcy zakończony Na dzień 31 marca 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	
	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)
	<i>(niezbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>
Mieszkania	146.354	70	212.509	75	1.109.627	80	1.255.437	82
Resi4Rent	5.858	3	3.148	1	16.873	1	22.260	1
Nieruchomości komercyjne	57.881	27	67.979	24	267.806	19	254.968	17
<b>Łączne przychody</b>	<b>210.093</b>	<b>100</b>	<b>283.636</b>	<b>100</b>	<b>1.394.306</b>	<b>100</b>	<b>1.532.665</b>	<b>100</b>

Źródło: Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe i Spółka (w odniesieniu do danych Grupy dotyczących okresów 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r. i 31 marca 2022 r.).

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży mieszkań uzależnione jest od terminów oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale, lecz z różną intensywnością. Historycznie Grupa przekazywała najwięcej mieszkań w drugiej połowie roku, a w szczególności w czwartym kwartale. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny.

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu kosztu własnego sprzedaży Grupy przypisanego do poszczególnych segmentach jej działalności w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r. oraz 31 marca 2022 r. oraz w latach 2022 i 2021:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.		Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	
	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)
	<i>(niezbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>
Mieszkania	98.682	71	144.865	78	732.132	81	972.456	86
Resi4Rent	1.891	1	811	0	9.115	1	17.656	1
Nieruchomości komercyjne	38.243	28	40.825	22	160.666	18	142.474	13
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>(138.816)</b>	<b>100</b>	<b>(186.501)</b>	<b>100</b>	<b>(901.913)</b>	<b>100</b>	<b>(1.132.587)</b>	<b>100</b>

Źródło: Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe i Spółka (w odniesieniu do danych Grupy dotyczących okresów 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r. i 31 marca 2022 r.).

Poniżej przedstawiono informację na temat zysku (straty) brutto ze sprzedaży Grupy osiąganych w poszczególnych segmentach jej działalności w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r. oraz 31 marca 2022 r. oraz w latach 2022 i 2021:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.		Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	
	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN)	Udział (%)
	<i>(niezbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>
Mieszkania	47.672	67	67.644	70	377.495	77	282.980	71
Resi4Rent	3.967	6	2.337	2	7.758	1	4.604	1
Nieruchomości komercyjne	19.638	27	27.154	29	107.140	22	112.494	28
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>71.277</b>	<b>100</b>	<b>97.135</b>	<b>100</b>	<b>492.393</b>	<b>100</b>	<b>400.078</b>	<b>100</b>

Źródło: Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe i Spółka (w odniesieniu do danych Grupy dotyczących okresów 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r. i 31 marca 2022 r.).

Działalność Grupy w poszczególnych segmentach została szczegółowo opisana poniżej.

### Mieszkania

Segment mieszkaniowy to najbardziej dynamicznie rozwijający się sektor, który na tle innych branż gospodarki radził sobie doskonale w trudnej pandemicznej sytuacji. W 2022 r. Grupa zawarła 1.515 przedwstępnych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych (z czego 827 lokali Grupy Archicom), w porównaniu do 2.955 umów zawartych w 2021 r., 2.169 mieszkań przekazanych w 2022 r. (z czego 928 lokali Grupy Archicom), w porównaniu do 2.991 mieszkań przekazanych klientom w 2021. Zamiarem Grupy jest kontynuacja prac nad rozwojem biznesu mieszkaniowego, w celu dalszego wzmocnienia swojej pozycji rynkowej, poprawiania rentowności i odporności na zmienne warunki rynkowe. Spółka cały czas obserwuje panującą sytuację i nieco ostrożniej podchodzi do rozpoczynania nowych projektów. Największy wpływ na wzrost sprzedaży mieszkań realizowanych przez Grupę są miastotwórcze projekty, takie jak Browary Warszawskie, Moje Miejsce w Warszawie czy Łódzka Fuzja. W celu zapewnienia dalszego intensywnego rozwoju Emitent kupuje nowe działki. W 2020 r. spółki z Grupy zawarły między innymi umowy przyrzeczone zakupu działek w Poznaniu przy ul. Opieńskiego, Łodzi przy ul. Widzewskiej oraz w Krakowie przy ul. Kapelanka. Grunty zakupione zostały od spółek z grupy Tesco i są doskonale zlokalizowane i idealnie wpisują się w strategię rozwoju Grupy. Wszystkie te działki zostaną przeznaczone pod zabudowę wielofunkcyjną. Ponadto 2022 r. Spółka dalej

realizowała założone cele w segmencie mieszkaniowym. W szczególności Spółka rozpoczęła realizację kolejnych inwestycji mieszkaniowych. Wśród takich inwestycji znajdują się: Bonarka Living II C i Bonarka Living II D w Krakowie, Rytm I w Warszawie, Nowa Kępa Mieszcząńska KM4, KM5, KM6, Planty Raclawickie R9 oraz Browary Wrocławskie BP5-6 we Wrocławiu.

Pandemia zmieniła dotychczasowe społeczne przyzwyczajenia i sposoby korzystania z przestrzeni, co ma przełożenie na projektowanie i budowanie mieszkań. Grupa inwestuje w digitalizację. Po kilkutygodniowej analizie zachowań i potrzeb mieszkańców miast, projektanci Grupy przystosowali budowane projekty mieszkaniowe do nowych warunków i oczekiwań klientów. Zaproponowane zostały rozwiązania, które podnoszą poziom bezpieczeństwa, m.in. specjalna aplikacja, która identyfikuje mieszkańców, automatycznie otwiera im drzwi oraz wzywa windę, która zawiezie ich na ich piętro – bez potrzeby dotykania przycisków w przestrzeni wspólnej. Przy projektowaniu i aranżacji mieszkań, znacznie większą uwagę architekci Grupy przykładają do możliwości łatwego zaadaptowania przestrzeni na potrzeby domowego biura. Od kilku lat w odpowiedzi na aktualne trendy rynkowe, Grupa współpracuje z dostawcami nowoczesnych rozwiązań zarządzania mieszkaniami, które poprawią standard lokali i wygodę mieszkańców, wprowadzając nowe funkcjonalności. Spółka w standardzie wyposaża mieszkania w nowych projektach w serce inteligentnego systemu zarządzania, dzięki któremu mieszkańcy będą mogli za pomocą smartfonu kontrolować temperaturę, oświetlenie czy bezpieczeństwo. Zostało ono zaprojektowane specjalnie dla Emitenta. Wynika to z konieczności dopasowania się do wymagań klientów z tzw. pokolenia millennialsów, którzy stanowią coraz większą grupę klientów, zafascynowanych nowymi technologiami, potrzebujących swobody i komfortu oraz ceniących miejski, aktywny tryb życia. Dodatkowo, Spółka wypracowała system tzw. usług miejskich (*life services*), które będzie wprowadzać szczególnie do wielofunkcyjnych projektów. Są to m.in. paczkomaty, dedykowane miejsca parkingowe dla samochodów car sharingowych, rowery miejskie, miejsca dla samochodów ładowanych elektrycznie, wieszaki na rowery, pralnie samoobsługowe itp. Usługi te są wprowadzane do każdej inwestycji indywidualnie, w zależności od zapotrzebowania oraz istniejącej infrastruktury. Usługi miejskie i systemy zarządzania mieszkaniami są istotną przewagą konkurencyjną Grupy.

Realizując strategiczny cel zwiększenia obecności w sektorze mieszkaniowym, 8 lutego 2021 r. Emitent zawarł przedwstępną umowę zakupu pakietu 66% akcji wrocławskiej spółki Archicom od jej założycieli. Szczegółowe informacje na temat nabycia spółki Archicom przedstawiono w rozdziale „Opis działalności Grupy – Historia Grupy – Projekty w 2021 r. – Przejęcie pakietu większościowego akcji spółki Archicom” powyżej.

Na Datę Prospektu udział Emitenta, bezpośrednio lub pośrednio, w kapitale zakładowym Archicomu wynosi 79,79%, a udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Archicomu wynosi 83,72%.

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Spółka oraz Archicom zawarły wstępne porozumienie w sprawie realizacji transakcji, dotyczącej wniesienia przez Spółkę do Archicom, aportu w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych, obejmujących segment mieszkaniowy działalności Spółki, wyodrębniony organizacyjnie jako „**Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.**”, stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki i prowadzący działalność w zakresie realizacji i sprzedaży deweloperskich projektów mieszkaniowych tj. sprzedaż lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych realizowanych w ramach projektów mieszkaniowych. W celu uniknięcia wątpliwości przedmiotem powyższej transakcji nie będą składniki majątku Spółki związane z realizacją mieszkań na wynajem (tzw. *private rented sector*).

Celem Transakcji jest ulokowanie w ramach Archicom aktywów mieszkaniowych Grupy Echo oraz dążenie do uzyskania pozycji lidera rynku mieszkaniowego w Polsce. Szczegółowe informacje na temat wstępnego porozumienia w sprawie realizacji transakcji, dotyczącej wniesienia przez Spółkę do Archicom, aportu w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych, obejmujących segment mieszkaniowy działalności Spółki przedstawiono w rozdziale „Opis działalności Grupy – Historia Grupy – Projekty w 2023 r. do Daty Prospektu – Zawarcie porozumienia wstępnego dotyczącego transakcji obejmującej wniesienie przez Spółkę do Archicomu, aportu w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki powyżej.

*Historia działalności Grupy w segmencie mieszkaniowym*

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie mieszkaniowym.

Rok	Wydarzenie
1996	Realizacja pierwszego budynku mieszkalnego w Kielcach, a następnie luksusowego apartamentowca Flower House w Warszawie.
1997	Oddanie do użytkowania pierwszych budynków mieszkalnych w Warszawie. Rozpoczęcie budowy kolejnych budynków mieszkalnych w Warszawie: Melody House przy al. Szucha i apartamentów przy ul. Nalewki oraz zespołu mieszkalnego Kasztel w Krakowie przy

ul. Turniejowej.

- 1998** Oddanie do użytkowania warszawskich apartamentowców Flower House i Melody House oraz pierwszego mieszkaniowego projektu Grupy w Kielcach.  
Rozpoczęcie realizacji zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie przy al. Jana Pawła II.  
Rozpoczęcie budowy apartamentowca Osiedle Zeusa oraz zespołu apartamentowego przy ul. Zwycięzców na Saskiej Kępie w Warszawie, apartamentowca Nad Wartą w Poznaniu oraz osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc.
- 1999** Oddanie do użytku Osiedla Zeusa oraz apartamentowca przy ul. Nalewki w Warszawie.  
Rozpoczęcie realizacji kolejnych apartamentowców: przy ul. Ateńskiej w Warszawie oraz przy ul. Klonowej w Kielcach.
- 2000** Oddanie do użytkowania apartamentowca Nad Wartą w Poznaniu i w Warszawie przy ul. Zwycięzców oraz części Babka Tower.
- 2001** Zakończenie realizacji wyższej części Babka Tower oraz apartamentowca przy ul. Ateńskiej w Warszawie.
- 2002** Oddanie mieszkań w osiedlach i apartamentowcach w Kielcach, Szczecinie i Krakowie.  
Rozpoczęcie realizacji projektów mieszkaniowych, m.in. zespołu usługowo-apartamentowego Kirkor w Warszawie.
- 2003** Rozpoczęcie realizacji apartamentowca Mondrian House w Warszawie.  
Rozpoczęcie prac nad Małymi Naramowicami w Poznaniu oraz budowa Osiedla Inflancka w Warszawie.
- 2004** Rozpoczęcie realizacji kolejnego projektu mieszkaniowego – Dom Pod Pegazem w Krakowie.
- 2005** Oddanie do użytku trzech apartamentowców: Cztery Pory Roku i Dom Pod Pegazem w Krakowie oraz Mondrian House w Warszawie (wyróżniony nagrodą „Best Residential Building” magazynu „Construction & Investment Journal”).  
Realizacja Osiedla Inflancka na warszawskim Muranowie (pierwsza nagroda w konkursie „Życie w Architekturze” zorganizowanym przez magazyn „Murator”, w kategorii budownictwa wielorodzinnego).
- 2006** Zakup nieruchomości w Poznaniu, Krakowie i Warszawie z przeznaczeniem na realizację projektów mieszkaniowych.
- 2007** Zakończenie realizacji Osiedla Inflancka w Warszawie (II etap).  
Rozpoczęcie realizacji budynku apartamentowego w Poznaniu oraz osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc.  
Zakup nieruchomości z przeznaczeniem na realizację projektów mieszkaniowych w Łodzi, i Wrocławiu.
- 2008** Zakończenie realizacji obiektów mieszkaniowych: III etapu Osiedla Inflancka, II etapu inwestycji przy ul. Zwycięzców, III etapu Osiedla Naramowice w Poznaniu.  
Zakończenie realizacji II etapu inwestycji Bilcza II polegającej na przygotowaniu do sprzedaży działek (łącznie około 130.000 mkw.) wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów).
- 2010** Realizacja projektu apartamentowego Klimt House w Warszawie, kompleksów mieszkaniowych Kasztanowa Aleja i Małe Naramowice Pod Klonami w Poznaniu.  
Budowa i sprzedaż nowoczesnego budynku apartamentowego Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej.  
Sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Poznaniu i Bilczy k. Kielc.
- 2011** Rozpoczęcie realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej - Osiedla Południowego k. Kielc.  
Budowa i sprzedaż budynku apartamentowego Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy

ul. Jedności Narodowej.

Zakończenie I etapu realizacji osiedla Kasztanowa Aleja w Poznaniu oraz budowa Domu Pod Słowikiem w Krakowie.

Rozpoczęcie realizacji projektu Rezydencje Leśne w warszawskich Młocinach.

Sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Poznaniu, Warszawie i Bilczy k. Kielc.

Zakończenie realizacji Klimt House – prestiżowego apartamentowca zlokalizowanego na Starym Mokotowie w Warszawie.

**2012** Zakończenie realizacji osiedla Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu i zespołu apartamentowego Dom Pod Słowikiem w Krakowie.

Rozpoczęcie realizacji II etapu osiedla Kasztanowa Aleja.

Sprzedaż domów szeregowych w ramach poznańskiej inwestycji Małe Naramowice Pod Klonami oraz II etapu Osiedla Południowego k. Kielc.

Rozpoczęcie realizacji Osiedla Jarzębinowego w Łodzi.

Sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Poznaniu, Warszawie i Bilczy k. Kielc.

Budynek apartamentowy Klimt House w zestawieniu najbardziej luksusowych nieruchomości według tygodnika „Wprost”.

**2013** Rozpoczęcie realizacji Osiedla Jaśminowego w dzielnicy Naramowice oraz kameralnego kompleksu mieszkaniowego Hortus Apartaments na Woli Justowskiej w Krakowie.

Realizacja projektu mieszkaniowego Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej 10 oraz kolejnego etapu projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja.

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla realizowanego w Łodzi Osiedla Jarzębinowego.

Wrocławskie osiedle Przy Słowiańskim Wzgórzu zwyciężyło w konkursie Złote Ville 2013, w kategorii najlepszych inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych na Dolnym Śląsku, zdobyło III nagrodę w konkursie „Piękny Wrocław” organizowanym przez Prezydenta Wrocławia i Towarzystwo Miłośników Wrocławia oraz otrzymało II nagrodę w konkursie „Dom, w którym chciałbym mieszkać” organizowanym przez redakcję „Gazety Wyborczej”, natomiast poznańskie osiedle Małe Naramowice Pod Klonami zwyciężyło w konkursie Złote Ville 2013 w kategorii najlepszych inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w Wielkopolsce.

**2014** Krakowski projekt Grupy – Hortus Apartments uznany za najlepszą inwestycję mieszkaniową w Polsce w konkursie Złote Ville 2014, inwestycja Dom Pod Słowikiem zwyciężyła w kategorii najlepszej inwestycji w Małopolsce, a Osiedle Jarzębinowe okazało się najlepszym projektem mieszkaniowym w województwie łódzkim.

Rozpoczęcie realizacji II etapu Osiedla Jarzębinowego w Łodzi, zespołu domów w zabudowie szeregowej w Poznaniu przy ul. Czarnucha, kompleksu mieszkalnego „Grota 111” we Wrocławiu i budynku mieszkalno-usługowego w Krakowie przy ul. Bronowickiej.

II etap inwestycji Kasztanowa Aleja w Poznaniu uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

**2015** Liczba sprzedanych mieszkań – 591;

Rozpoczęcie realizacji Kościuszki Apartaments oraz I etapu osiedla Dom pod Wilgą w Krakowie, III etapu osiedla Nowy Mokotów w Warszawie, II etapu kompleksu mieszkalnego „Grota 111” we Wrocławiu, III etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi oraz czterech inwestycji mieszkaniowych w Poznaniu: II i III etapu osiedla Park Sowińskiego, kompleksu mieszkaniowego Jackowskiego oraz III etapu osiedla Pod Klonami.

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego Bronowicka 42 w Krakowie, II etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi oraz I etapu kompleksu mieszkalnego Grota 111 we Wrocławiu.

**2016** Liczba sprzedanych mieszkań – 925.

Rozpoczęcie realizacji 8 projektów mieszkaniowych: Nowy Mokotów IV etap i Browary etap I (A) w Warszawie, Dom pod Wilgą etap II (B) i Apartamenty GO (Rakowicka) w Krakowie, IV etapu Park Sowińskiego, I etapu osiedla Perspektywy (17 MW) i II etapu osiedla Jaśminowe w Poznaniu oraz IV etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi.

Zakończenie realizacji 4 projektów z 459 mieszkaniami: Park Sowińskiego I etap oraz Osiedle Jaśminowe II w Poznaniu, Park Avenue Apartments w Krakowie oraz Nowy Mokotów II etap w Warszawie).

**2017** Sprzedaż 1.427 mieszkań (54% więcej niż w 2016 r.) i wydanie 1.006 lokali (o 123% więcej niż w 2016 r.).

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji w Poznaniu: Pod Klonami III oraz Park Sowińskiego etap II i III i Jackowskiego, Dom pod Wilgą etap I i Kościuszki Apartments w Krakowie, Osiedle Jarzębinowe etap III w Łodzi, Nowy Mokotów III i IV etap w Warszawie, a także Grota-Roweckiego II etap we Wrocławiu.

Rozpoczęcie realizacji 10 projektów mieszkaniowych: Dom pod Wilgą etap III w Krakowie, Nowa Dzielnica w Łodzi (dawna Wodna), Zebra we Wrocławiu, Osiedla Perspektywa etapy II i III w Poznaniu, Browary Warszawskie etapy B i C oraz Widoki Mokotów i Osiedla Reset (Taśmowa I) w Warszawie oraz osiedla Jarzębinowego etap V w Łodzi.

**2018** Sprzedaż 986 mieszkań i przekazanie kluczy do 935 lokali.

Rozpoczęcie budowy i wprowadzenie do sprzedaży ośmiu projektów z blisko 950 mieszkaniami: w Krakowie (Rydla 32), we Wrocławiu (Grota 111 etap III oraz Ogrody Graua), w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe etap VI, Osiedle Jaśminowe etap IV) oraz w Warszawie (Moje Miejsce etap I, Browary Warszawskie etap E i Osiedle Reset II).

Zakończenie realizacji siedmiu inwestycji mieszkaniowych: Dom pod Wilgą etap II i Apartamenty GO w Krakowie, Osiedle Jarzębinowe etap IV w Łodzi, Osiedle Jaśminowe etap III, Park Sowińskiego etap IV i Osiedle Perspektywa etap I w Poznaniu oraz Browary Warszawskie etap A w Warszawie.

**2019** Sprzedaż 1.357 mieszkań, przekazanie kluczy do 1.263 lokali.

Ukończenie budowy jedenastu projektów: w Krakowie: Dom pod Wilgą III, oraz Rydla 32, w Poznaniu: Osiedle Perspektywa etap II i III, we Wrocławiu: Zebra i Grota 111 etap III, w Łodzi: Nowa Dzielnica oraz Osiedle Jarzębinowe etap V i w Warszawie: Browary Warszawskie etap B i C oraz Osiedle Reset I.

**2020** Rozpoczęcie budowy i wprowadzenie do sprzedaży dziewięciu projektów z ponad 1 800 mieszkaniami: Osiedle Jarzębinowe VI i VII etap, Fuzja etap I w Łodzi, Enter etap I, Esencja etap I, Nasze Jerzyce etap I i II w Poznaniu, Stacja Wola etap I w Warszawie oraz Stacja 3.0 we Wrocławiu.

Rozpoczęcie realizacji siedmiu projektów, które powiększyły naszą ofertę o blisko 1,3 tys. mieszkań: Osiedle KrK etap I i etap II oraz Bonarka Living etap I w Krakowie, Osiedle Jarzębinowe etap VIII i Fuzja etap II w Łodzi, Osiedle Enter etap Ia w Poznaniu oraz Stacja Wola etap II w Warszawie.

Rekordowa sprzedaż i liczba mieszkań przekazanych klientom Grupy.

Podpisanie 1.570 umów sprzedaży (o 16% więcej niż w 2019 r.). Klienci odebrali klucze do 1.505 gotowych mieszkań (o 19% więcej niż w 2019 r.).

Ukończenie budowy 11 projektów: Fuzja etap I oraz Osiedle Jarzębinowe etap VI i VII w Łodzi, Stacja 3.0 oraz Ogrody Graua we Wrocławiu, Osiedle Jaśminowe etap IV i Apartamenty Esencja w Poznaniu oraz Apartamenty przy Warzelni, Osiedle Reset etap II, Widoki Mokotów, Moje Miejsce w Warszawie.

**2021** Zakup 66% akcji wrocławskiej spółki Archicom posiadającej blisko 15% udział we wrocławskim rynku mieszkaniowym.

Rozpoczęcie realizacji dziewięciu inwestycji mieszkaniowych przez Grupę: Osiedle - Zam I w Krakowie, Osiedle Enter etap II i III w Poznaniu, Fuzja etap III, Boho (Wodna 17-19) i Zenit etap I w Łodzi oraz we Wrocławiu przez Archicom: Olimpia Port M36, M38, Olimpia Port M24, M25, M26 oraz Browary Wrocławskie BA2, BA3.

Zakończenie realizacji dwóch inwestycji mieszkaniowych Echo: Nasze Jerzyce etap I oraz etap II w Poznaniu oraz dwóch inwestycji mieszkaniowych we Wrocławiu przez Archicom: Olimpia Port M28, M29 oraz Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23.

Zawarcie przez Grupę Echo 1.680 umów sprzedaży mieszkań. Klienci odebrali klucze do 1.622 gotowych mieszkań.



**2022** Rozpoczęcie realizacji dziesięciu inwestycji mieszkaniowych przez Grupę: Bonarka Living II C, Bonarka Living II D i ZAM II w Krakowie, Rytm Kabaty w Warszawie, Fuzja Lofty w Łodzi, Nowa Kępa Mieszkańska KM4, KM5, KM6, Planty Raławickie R9 oraz Browary Wrocławskie BP5-6 we Wrocławiu.

Rozpoczęcie budowy 3.630 mieszkań na wynajem, w ramach platformy Resi4Rent, w dziewięciu projektach zlokalizowanych w Łodzi, Warszawie, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu.

Zakończenie realizacji dwunastu inwestycji mieszkaniowych: Osiedle Krk II i ZAM I w Krakowie, Fuzja II oraz Zenit I w Łodzi, Stacja Wola II w Warszawie oraz Olimpia Port M34, M35, M36, M38, Planty Raławickie R5, R6, R7, Awipolis L3, L4 oraz Sady nad Zieloną we Wrocławiu.

Źródło: Spółka.

### **Powierzchnie handlowe**

Spośród sektorów rynku nieruchomości, podczas pandemii COVID-19 sektor handlowy ucierpiał najdotkliwiej, głównie z powodu trzech lock-downów oraz wciąż przedłużanych ograniczeń. Sieci handlowe wykazały się dużą elastycznością, opracowywały nowe modele sprzedaży i komunikacji wielokanałowej oraz zwiększały inwestycje w nowe technologie i rozwój różnych form dostaw.

Na Datę Prospektu Grupa ma w portfelu dwa obiekty handlowe: Galerię Libero w Katowicach i Galerię Młociny w Warszawie (w przypadku Galerii Młociny, projekt jest realizowany w oparciu o wspólne przedsięwzięcie z udziałem EPP w wysokości 70% oraz udziałem Grupy na poziomie 30%). Oba obiekty skupiają się na działaniach marketingowych, by wzmacniać rozpoznawalność swoich marek. Działania marketingowe w pierwszym etapie (do około połowy roku 2021) skupiały się tylko na zwiększeniu wartości obrotów, natomiast dopiero w późniejszym okresie - na działaniach wspierających liczbę odwiedzin. Ważne, że zdecydowana większość najemców koncentruje się na utrzymaniu istniejących sklepów i innowacyjnego podejścia do sprzedaży.

W 2020 r. zakończona została komercjalizacja Browarów Warszawskich. Dzięki podpisanym umowom, do flagowej warszawskiej inwestycji Spółki dołączają m.in. operator hali gastronomicznej powstającej w zabytkowych piwnicach leżakowni, restauracje, cukiernie, kawiarnie, piekarnie czy unikatowe punkty usługowe. Część handlowo-usługowa Browarów Warszawskich jest już w całości wynajęta.

Najważniejszym wydarzeniem 2020 r. dla całego rynku handlowego, a także dla Emitenta, było otwarcie pierwszego w Polsce sklepu Primark, który zajmuje blisko 3,7 tys. mkw. powierzchni handlowej na dwóch piętrach w warszawskiej Galerii Młociny. Był to jeden z najbardziej wyczekiwanych debiutów na polskim rynku, który od połowy sierpnia 2020 r. przyciąga do niej rzesze klientów.

Dla Emitenta nieruchomości handlowe stanowią również element wzmacniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „*destination*”, jak Browary Warszawskie czy Fuzja w Łodzi. Dla tych projektów najważniejszymi wydarzeniami było otwarcie Ogrodów Anny – ogólnodostępnego placu miejskiego w łódzkiej Fuzji, oraz otwieranie kolejnych restauracji i usług w Browarach Warszawskich.

Grupa Echo zamierza nadal być aktywna w sektorze handlowym, koncentrując się na naszych miejskich projektach „*destination*”, których kluczowym elementem jest część gastronomiczno-rozrywkowa.

### *Historia działalności Grupy w segmencie powierzchni handlowych*

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie centrów handlowych.

<b>Rok</b>	<b>Wydarzenie</b>
<b>1999</b>	Uruchomienie programu budowy centrów handlowych w całej Polsce (pierwsze powstały w Siemianowicach Śląskich, Bełchatowie, Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim, Jeleniej Górze, Tarnowie i Przemyślu).
<b>2000</b>	Oddanie do użytkowania pierwszych ośmiu centrów handlowych z poziomem wynajętych powierzchni 100%.
<b>2001</b>	Rozpoczęcie realizacji Centrum Galaxy w Szczecinie oraz Galerii Echo w Kielcach. Oddanie do użytku centrum rozrywkowego w Łodzi z 10-ekranowym kinem (z operatorem Silver Screen).
<b>2002</b>	Otwarcie Galerii Echo w Kielcach.

- 2003** Otwarcie Centrum Galaxy w Szczecinie.
- 2004** Rozpoczęcie realizacji centrum handlowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu.
- 2005** Sprzedaż siedmiu centrów handlowych (w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu).
- 2006** Oddanie do użytkowania centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach  
nabycie gruntów w Poznaniu i Słupsku pod realizację projektów handlowych.
- 2007** Oddanie do użytkowania centrum handlowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu.  
Nabycie gruntów pod realizację dużego centrum handlowego w Brasov w Rumunii.  
Sprzedaż Centrum Rozrywki w Łodzi i centrum Pasaż Świętokrzyski w Kielcach.  
Zakup gruntów pod centra handlowe w Kaliszu i Koszalinie.
- 2008** Rozpoczęcie realizacji rozbudowy Galerii Echo w Kielcach.
- 2011** Rozpoczęcie budowy Galerii Olimpia w Bełchatowie i Galerii Veneda w Łomży.  
Oddanie do użytkowania (po rozbudowie) największego centrum w portfolio Grupy – Galerii Echo w Kielcach.  
Sprzedaż centrów handlowych w Pabianicach i Bełchatowie.
- 2012** Realizacja regionalnych centrów handlowych – Galerii Amber w Kaliszu oraz Galerii Veneda w Łomży.  
Otwarcie pierwszego centrum wyprzedażowego w regionie zachodniopomorskim, Outlet Park Szczecin oraz Galerii Olimpia w Bełchatowie.
- 2013** Rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowego w Jeleniej Górze oraz otwarcie Galerii Veneda w Łomży.  
Zawarcie ostatecznych umów sprzedaży trzech centrów handlowych: w Tarnowie, Radomiu oraz Piotrkowie Trybunalskim.
- 2014** Otwarcie Galerii Amber w Kaliszu.
- 2015** Otwarcie Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze.  
Realizacja II etapu Outlet Park Szczecin.  
Modernizacja wnętrza Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu.
- 2016** Wydzielenie z aktywów Grupy wszystkich działających inwestycji komercyjnych (w tym 10 inwestycji handlowych o łącznej powierzchni GLA około 310 tys. mkw.) do EPP oraz sprzedaż większości udziałów w EPP. Jednocześnie Spółka sprzedała do EPP spółki zależne zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami.  
Rozpoczęcie budowy Galerii Libero w Katowicach.  
Nabycie udziałów w nieruchomości Towarowa 22 w Warszawie.  
Rozpoczęcie i zakończenie budowy IV etapu Outlet Parku w Szczecinie.  
Rozpoczęcie budowy III etapu Outlet Parku w Szczecinie.  
Rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowego Galaxy w Szczecinie.
- 2017** Zawarcie 31 maja 2017 r. umowy wspólnego zakupu 100% udziałów w spółce Rosehill Investment sp. z o.o. będącej pośrednio właścicielem projektu handlowo- biurowego w trakcie realizacji - Galerii Młociny w Warszawie. W ramach projektu Spółka obejmie 30% udziałów w spółce celowej i pełnić funkcje deweloperskie w realizowanej inwestycji. Budowa pierwszej fazy projektu rozpoczęła się w październiku 2016 r i jest planowo kontynuowana po zakupie.  
Oddanie do użytku zrealizowanego dla EPP - III etapu Outlet Parku w Szczecinie.  
Zakończenie rozbudowy na zlecenie EPP szczecińskiego CHR Galaxy.
- 2018** Oddanie do użytku katowickiej Galerii Libero.

- 2019** Zakończenie budowy i uzyskanie PNU dla Galerii Młociny w Warszawie (JV z udziałem EPP w wysokości 70% oraz udziałem Grupy na poziomie 30%).
- 2020** Otwarcie pierwszego w Polsce sklepu Primark w warszawskiej Galerii Młociny.  
Zakończenie prac budowlanych w kompleksie Browarów Warszawskich.

*Źródło: Spółka.*

#### *Portfel nieruchomości handlowych*

Na Datę Prospektu Grupa Echo ma w portfelu dwa działające obiekty handlowe: Galerię Libero w Katowicach i Galerię Młociny w Warszawie (JV z udziałem EPP w wysokości 70% oraz udziałem Grupy na poziomie 30%).

Na Datę Prospektu Grupa posiada 30% udział w projekcie wielofunkcyjnym z dominującą funkcją handlową przy ul. Towarowej 22 w Warszawie, gdzie docelowo powstanie inwestycja o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej 110.000 m<sup>2</sup>, która będzie realizowana przez Grupę, jako dewelopera wraz z renomowanym podmiotem AFI Europe (posiada 70% udziałów).

#### **Biura**

W szczególności w 2020 r., COVID-19 wywołał wiele niepewności, ograniczeń oraz zmian. Ze względu na stan epidemiologiczny, Grupa wdrożyła dodatkowe środki ostrożności i podwyższone standardy BHP. Co więcej, architekci i konstruktorzy Grupy przeanalizowali swoje dotychczasowe założenia projektowe pod względem nowych wymogów i zaleceń higienicznych. W wyniku przeprowadzonych badań, wdrażany jest do budowanych i planowanych budynków program „zdrowe biurowce”, czyli szereg nowych rozwiązań odpowiadających na nowe potrzeby w zakresie ochrony zdrowia. Pilotażowymi projektami, w których rozpoczęto wdrażanie najważniejszych innowacji były React w Łodzi (technologia oczyszczania powietrza w wentylacji z drobnoustrojów i wirusów) i wrocławski West 4 Business Hub (aplikacja do poruszania się po budynku, optymalizująca ruch pracowników i gości oraz wyznaczająca bezpieczne ścieżki). Po udanym pilotażu nowoczesnej technologii filtrowania powietrza w systemach wentylacyjnych, Emitent podjął decyzję o zastosowaniu tej samej technologii w kilku kolejnych biurowcach. Najważniejszym zadaniem w sektorze biurowym było utrzymanie rozmów dotyczących wynajmu powierzchni w projektach budowanych przez spółkę oraz kontynuacja procesów sprzedaży gotowych budynków. Dział wynajmu obserwuje wydłużanie decyzji po stronie najemców, co jest związane z dużą niepewnością co do przyszłego systemu pracy oraz wpływu pracy zdalnej na przedsiębiorstwa. Potencjalni najemcy jednak nie wycofują się z rozmów. Od początku 2022 r. do Daty Prospektu Echo Investment sprzedało West 4 Business Hub (ponad 15,5 tys. mkw.) i MidPoint71 (blisko 37 tys. mkw.) we Wrocławiu, trzy budynki biurowe łódzkiej Fuzji (22 tys. mkw.) oraz dwa biurowce w kompleksie Face2Face Business Campus (blisko 46 tys. mkw.) w Katowicach. W 2023 r. Spółka z Grupy Echo sprzedała drugi biurowiec wchodzący w skład multi-funkcjonalnego kompleksu Moje Miejsce w Warszawie. Łączna wartość transakcji wyniosła około 362 mln euro.

Na Dzień Prospektu, Grupa realizowała budowę trzech biurowców o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 52 tys. mkw. W fazie przygotowania Grupa posiadała kolejne około 152 tys. mkw. powierzchni najmu.

Ponadto w 2022 r. Grupa zakończyła budowę czterech budynków o łącznej powierzchni najmu (GLA) 104 tys. mkw.: React I w Łodzi, pierwszy etap krakowskiego kompleksu Brain Park oraz sprzedane Fuzja CD w Łodzi i MidPoint 71 we Wrocławiu. Wszystkie te biurowce powstały zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Potwierdzają to certyfikaty środowiskowe BREEAM na poziomie Excellent uzyskane przez te inwestycje.

W związku ze zmianą strategii Grupy, od 2016 r. po wybudowaniu i wynajęciu biurowca jest on możliwie szybko sprzedawany.

Przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych w segmencie biur, Grupa bierze pod uwagę, m.in.: atrakcyjność lokalizacji, funkcjonalność, elastyczność zaprojektowanych powierzchni oraz instalacje wpływające na komfort pracy użytkowników. W celu zapewnienia najemcom komfortu, a także obniżenia kosztów najmu i eksploatacji biurowców, Grupa stara się realizować projekty z uwzględnieniem zasad ergonomii i efektywności wykorzystanej powierzchni, oraz przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych. Zaprojektowane obiekty pozwalają na podział kondygnacji dla kilku najemców bez ograniczenia powierzchni.

#### *Historia działalności Grupy w segmencie biur*

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie biur (do 2015 r. klasyfikowanych jako segment biur i hoteli).

<b>Rok</b>	<b>Wydarzenie</b>
<b>1997</b>	Rozpoczęcie realizacji pierwszego budynku biurowego w Warszawie, BJS International (obecnie,

- City Gate) oraz kompleksu hotelowo-rozrywkowo-biurowego Łódź Business Center.  
Rozpoczęcie budowy hotelu Ibis w Warszawie.
- 1998** Rozpoczęcie realizacji zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie.
- 1999** Rozpoczęcie realizacji hotelu Ibis w Warszawie.
- 2000** Zakończenie realizacji hoteli w Warszawie, Łodzi i Poznaniu.  
Współpraca z Accor.  
Rozpoczęcie prac nad kompleksami hotelowymi Ibis – Novotel w Krakowie i Szczecinie.
- 2001** Oddanie do użytku pierwszego w Łodzi biurowca klasy A – Centrum Biznesu.  
Zakończenie realizacji części zespołu biurowo-apartamentowego Babka Tower.  
Rozpoczęcie działalności inwestycyjnej (w celu dywersyfikacji portfela nieruchomości przeznaczonych na wynajem) poprzez nabycie budynku biurowego przy ul. Sienkiewicza w Łodzi.
- 2002** Oddanie kompleksu hotelowego dla Grupy Accor w Krakowie.  
Rozpoczęcie realizacji hotelu Qubus w Gliwicach oraz dużego projektu hotelowego dla Groupe Envergure w Warszawie.
- 2003** Ukończenie hotelu Qubus w Gliwicach.  
Rozpoczęcie budowy nowoczesnego kompleksu biurowego Athina Park.
- 2004** Oddanie do użytku trzech hoteli: Premier Class, Campanille i Kyriad w Warszawie, zbudowanych dla francuskiego operatora Envergure.  
Rozpoczęcie budowy hotelu Qubus w Krakowie oraz prac przy kolejnym obiekcie dla tego samego operatora w Kielcach.
- 2005** Oddanie do użytkowania biurowca w Warszawie przy ul. Postępu 3 (w całości wynajęty spółce Polkomtel S.A.) oraz zespołu budynków biurowych Athina Park w Warszawie.  
Nabycie nieruchomości w Warszawie przy ul. Postępu 21 z przeznaczeniem na realizację projektu biurowego.
- 2006** Zakup nieruchomości w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod realizację biurowca.  
Oddanie do użytkowania hoteli Qubus w Krakowie oraz w Kielcach.  
Rozpoczęcie realizacji parku biurowego w Kielcach przy al. Solidarności.
- 2007** Zakończenie budowy zespołu trzech budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (w jednym z nich mieści się obecnie siedziba Spółki).  
Sprzedaż grupie inwestycyjnej Catalyst Capital biurowca CBiF w Łodzi.  
Rozpoczęcie prac nad zespołem budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 oraz I etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu.
- 2008** Oddanie do użytkowania I etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu.  
Rozpoczęcie realizacji II etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu i zespołu budynków biurowych w Warszawie przy ul. Postępu 21.  
Rozpoczęcie realizacji budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea oraz nowoczesnego budynku biurowego „Oxygen” w Szczecinie przy ul. Malczewskiego.
- 2009** Nabycie 100% udziałów w ukraińskiej spółce YEVBUDGARANT i uzyskanie prawa do nieruchomości o powierzchni 4,3 ha przy ul. Diehtiarivskiej w Kijowie, gdzie miał powstać park biurowy. Nieruchomość została zbyta przez Emitenta 30 marca 2017 r.
- 2010** Zakończenie budowy i oddanie do użytkowania nowoczesnego biurowca Avatar w Krakowie (wynajęty w 100% przez Fortis Bank Polska S.A.).  
Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ostatniego z czterech budynków parku biurowego w Warszawie przy ul. Postępu 21.
- 2011** Rozpoczęcie budowy nowoczesnego biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu.

- Sprzedaż w całości wynajętego warszawskiego biurowca Park Postępu austriackiej spółce ImmoPoland.
- 2012** Zakończenie realizacji I etapu biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu (setnego projektu Grupy) oraz III etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu.  
Rozpoczęcie realizacji I etapu zespołu biurowego A4 Business Park przy ul. Francuskiej w Katowicach.  
Rozpoczęcie realizacji Parku Rozwoju –kompleksu biurowego klasy A przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie.  
Prace związane z przygotowaniem realizacji 155-metrowego biurowca przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej.  
Prace nad realizacją hotelu Novotel w Łodzi.  
Zakup nieruchomości pod nowy projekt biurowy w Warszawie przy ul. Taśmowej.
- 2013** Sprzedaż I etapu projektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu.  
Rozpoczęcie realizacji największego i najbardziej prestiżowego projektu biurowego Grupy, budynku biurowo-usługowego Q22 w Warszawie, przy al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej.  
Rozpoczęcie realizacji biurowców Tryton Business House w Gdańsku i West Gate we Wrocławiu, II etapu Parku Rozwoju w Warszawie i II etapu zespołu biurowego A4 Business Park w Katowicach.  
Otwarcie 4-gwiazdkowego hotelu Novotel Łódź Centrum.
- 2014** Sprzedaż II etapu projektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu.  
Oddanie do użytkowania I etapu kompleksu biurowego Park Rozwoju w Warszawie.  
Oddanie do użytkowania I etapu zespołu biurowego A4 Business Park w Katowicach.  
Rozpoczęcie realizacji I etapu kompleksu biurowego O3 Business Park w Krakowie.
- 2015** Realizacja prac związanych z biurowcami: Tryton Business House w Gdańsku, Symetris Business Park w Łodzi, Nobilis Business House we Wrocławiu, O3 Business Park w Krakowie i III etapem A4 Business Park w Katowicach.  
Kontynuacja budowy sztandarowego projektu Spółki - 155-metrowego biurowca Q22.  
Oddanie do użytkowania biurowca West Gate we Wrocławiu.  
Zakończenie realizacji II etapu Parku Rozwoju w Warszawie.
- 2016** Wydzielenie z aktywów Grupy wszystkich działających inwestycji komercyjnych (w tym 8 inwestycji biurowych o łącznej powierzchni GLA około 125 tys. mkw.) do EPP oraz sprzedaż większości udziałów w tej spółce. Jednocześnie Emitent sprzedał do EPP spółki zależne zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami.  
Zakończenie budowy i sprzedaż do Invesco Real Estate flagowego projektu spółki – wieżowca Q22 w Warszawie.  
Zakończenie budowy 5 biurowców o łącznej powierzchni najmu ponad 80 tys. mkw. w miastach regionalnych (Tryton Gdańsk, A4 III etap w Katowicach, Symetris I w Łodzi, O3 Business Campus I w Krakowie i Nobilis we Wrocławiu).  
Rozpoczęcie budowy 5 biurowców o łącznej powierzchni 86,8 tys. mkw. (Symetris II w Łodzi, O3 Business Campus II i III w Krakowie oraz Sagittarius i West Link we Wrocławiu).
- 2017** Sprzedaż 3 etapu A4 Business Park w Katowicach do EPP.  
Przedwstępna umowa sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu do grupy Griffin Premium RE z siedzibą w Holandii.  
Przedwstępne umowy sprzedaży: biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu do Warburg-HIH oraz West Link, również we Wrocławiu do Griffin Premium RE.  
Sprzedaż biurowca Nobilis we Wrocławiu do Catalyst Capital.  
Oddanie do użytku i sprzedaż II etapu O3 Business Campus w Krakowie do EPP.  
Oddanie do użytku łódzkiego biurowca Symetris II.  
Sprzedaż biurowca Babka Tower w Warszawie.

Rozpoczęcie realizacji pierwszego biurowca w kompleksie Browary Warszawskie oraz biurowca przy ul. Beethovena w Warszawie.

- 2018** Rozpoczęcie budowy czterech biurowców w Katowicach (Face 2 Face etap I i etap II), w Warszawie (Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary G, H, K)) oraz we Wrocławiu (West 4 Business Campus etap I).
- Grupa zakończyła budowę czterech biurowców: West Link i Sagittarius Business House we Wrocławiu, O3 Business Campus etap III w Krakowie oraz Biura przy Bramie (Browary J) w Warszawie.
- Sprzedaż biurowca West Link do Globalworth Poland (dawniej Griffin Premium RE),  
Sprzedaż do EPP budynku Symetris Business Park II w Łodzi,  
Sprzedaż biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu do Warburg-HIH.  
Umowa przedwstępna sprzedaży Biur przy Bramie – pierwszego budynku Browarów Warszawskich do funduszu zarządzanego przez GLL Real Estate Partners.
- 2019** Zakończenie budowy dwóch biurowców: Moje Miejsce etap I Warszawa Face 2 Face I Katowice.  
Rozpoczęcie budowy czterech projektów biurowych: Moje Miejsce etap II w Warszawie, React etap I w Łodzi, Midpoint 71 we Wrocławiu i Solidarności w Gdańsku.  
Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży Biur przy Bramie - pierwszego biurowca Browarów Warszawskich.  
EPP i Henderson Park 11 września 2019 r. zakupili od Emitenta trzeci budynek O3 Business Campus w Krakowie.
- 2020** Rozpoczęcie realizacji projektu biurowego: Fuzja C i D w Łodzi.  
Zakończenie budowy pięciu biurowców o łącznej powierzchni 125,4 tys. mkw: (i) Biura przy Willi (Browary K), Biura przy Warzelni (Browary GH) oraz Moje Miejsce etap II w Warszawie; (ii) West 4 Business Hub etap I we Wrocławiu; oraz (iii) etap II Face 2 Face w Katowicach.
- 2021** Rozpoczęcie budowy pierwszego etapu kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie oraz Fuzji J w Łodzi.  
Sprzedaż budynku Biura przy Willi (Browary K), będącego częścią kompleksu Browary Warszawskie. Budynek został kupiony przez KGAL Group.  
Sprzedaż nieruchomości Biura przy Warzelni (Browary GH) kupującemu Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH z grupy Deka Immobilien.  
Sprzedaż budynku biurowo-usługowego Moje Miejsce etap I w Warszawie
- 2022** Zakończenie budowy biurowców: React I oraz dwóch budynków Fuzji (C, D) w Łodzi i MidPoint 71 we Wrocławiu oraz oddanie do użytku pierwszego budynku kompleksu Brain Park w Krakowie.  
Sprzedaż pięciu biurowców: MidPoint71 i West 4 Business Hub I we Wrocławiu. trzy budynki w kompleksie Fuzja w Łodzi oraz dwa biurowce w kompleksie Face2Face Business Campus w Katowicach.  
Rozpoczęcie prac budowlanych w inwestycji Brain Park II w Krakowie.
- 2023** Sprzedaż II etapu wchodzącego w skład multi-funkcjonalnego kompleksu Moje Miejsce

---

*Źródło: Spółka.*

Grupa planuje nadal umacniać swój udział w segmencie biur i realizować w przyszłości kolejne projekty z tego segmentu w Warszawie oraz miastach regionalnych Polski. Zgodnie z przyjętą Strategią (patrz: rozdział „Opis działalności Grupy – Strategia – Filary działalności”) Grupa nie będzie właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji komercyjnych, a zrealizowane przez Grupę projekty w segmencie biur będą przeznaczone przez nią do sprzedaży.

#### *Hotele*

Grupa zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hotelowymi, w tym z francuską grupą hoteli Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Wybudowane przez Grupę

hotele funkcjonują w następujących miastach Polski: Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu, Gliwicach oraz Łodzi.

Na Datę Prospektu Grupa nie realizuje projektów hotelowych, nie jest jednak wykluczone, że w przyszłości będzie realizować kolejne inwestycje hotelowe.

### **Pozostała działalność**

#### *CitySpace*

CitySpace, polski operator elastycznych biur serwisowanych należący do Grupy, kontynuuje dynamiczny rozwój. Operator na Datę Prospektu dysponuje blisko 4 tys. stanowisk pracy na 25 tys. mkw. powierzchni elastycznej w pięciu miastach Polski. W 2020 r. Spółka kontynuowała ekspansję i zwiększyła zarządzaną powierzchnię o 4,2 tys. mkw. i 600 stanowisk pracy. Wiąże się to z powiększeniem biur CitySpace Tryton w Gdańsku, CitySpace Beethovena w Warszawie, CitySpace Nobilis we Wrocławiu oraz CitySpace O3 w Krakowie.

Pandemia podniosła atrakcyjność elastycznych biur dla najemców i potencjalnych najemców. Nieprzewidywalność co do jej rozwoju sprawia, że najemcy cenią większą elastyczność i krótkoterminowe zobowiązania związane z najmem. W pierwszym kwartale 2021 r. operator CitySpace wprowadził CitySpace App, aplikację do zarządzania własną nowoczesną przestrzenią biurową. Dzięki aplikacji mobilnej w łatwy i bezpieczny sposób można zarezerwować biura typu *day office*, tzw. hot deski i sale spotkań we wszystkich 13 centrach biurowych CitySpace w Polsce, znajdujących się w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach i Gdańsku. W 2022 r. w ramach działalności CitySpace przygotowano 632 stanowisk pracy w dwóch inwestycjach: w Warszawie oraz we Wrocławiu. Ponadto aplikacja umożliwia m.in. płatności przelewem online czy sprawdzenie spersonalizowanych informacji o biurze.

#### *Resi for Rent (R4R)*

Strategia Grupy zakłada przyspieszenie rotacji kapitału, poprawę efektywności na poziomie IRR (*internal rate of return*; wewnętrzna stopa zwrotu) m.in. poprzez realizowanie dużych, wielofunkcyjnych projektów. W osiągnięciu tych celów pomóc ma współpraca z Resi for Rent - największą prywatną firmą wynajmującą mieszkania w abonamencie, w której 30% udziałów należy do Emitenta, a pozostałe 70% – do globalnego funduszu inwestycyjnego. Emitent jest również odpowiedzialny za przygotowanie i budowę projektów R4R. W 2020 r. oferta R4R powiększyła się o blisko tysiąc mieszkań. Firma odebrała od Emitenta trzy nowo wybudowane projekty – R4R Wrocław Kępa Mieszczańska, R4R Warszawa Browary i R4R Warszawa Woronicza.

W trzech kwartałach 2021 r. Resi4Rent wprowadziła na rynek ponad 830 lokali w abonamencie przy ul. Suwak i Taśmowej w Warszawie oraz w Gdańsku przy ul. Kołobrzeskiej.

Na Datę Prospektu Spółka ma ponad 3 tys. gotowych i w pełni wynajętych lokali, a kolejne ponad 5 tys. jest w budowie. Celem Resi4Rent do końca 2025 r. jest posiadanie około 10 tys. lokali na wynajem – z czego ponad 8 tys. gotowych, a resztę blisko ukończenia. Na Datę Prospektu grunty pod 90% tych mieszkań są już zabezpieczone.

Sytuacja pandemii wsparła tempo wynajmu mieszkań Resi4Rent. Część osób planujących zakup mieszkania odłożyło transakcję w czasie i dopóki ich sytuacja zawodowa się nie ustabilizuje, zdecydowało się na wynajem mieszkania od instytucji. Na Datę Prospektu do Resi4Rent należy około 40% gotowych zasobów rynku najmu instytucjonalnego w Polsce.

### **Nabywanie nieruchomości gruntowych**

W 2022 r. Grupa rozpoczęła budowę ponad 3.600 lokali mieszkaniowych.

Grupa uważnie analizuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Spółka posiada zespół doświadczonych specjalistów zaangażowany w proces pozyskiwania nieruchomości gruntowych.

W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, Grupa prowadzi realizację największych projektów w formule etapowania oraz nie wyklucza etapowej realizacji planowanych projektów w przyszłości, a także dostosowywania tempa ich realizacji do oczekiwań rynku i cen na rynkach lokalnych.

W 2022 r. Grupa Echo nie dokonała zakupu nowych nieruchomości, realizuje inwestycje na posiadanych gruntach, stale analizując sytuację rynkową. Grupa Echo ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować około 22 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej. Ponadto ma również podpisaną umowę przedwstępną na odkupienie od spółki będącej wspólnym przedsięwzięciem (Towarowa 22) terenu przeznaczonego pod budowę mieszkań na sprzedaż z potencjałem około 46 tys. mkw.

Grupa Archicom ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować blisko 36,7 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej. W 2022 r. sfinalizowała m.in. zakup działki we Wrocławiu, na której może powstać ok. 2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej oraz zakup działki w Warszawie od Grupy Echo, na której może powstać ok.

14,3 tys. mkw. Ma również zabezpieczony umową przedwstępną z Grupą Echo zakup działki w Poznaniu, na której może powstać ok. 27 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, a także zakup działki we Wrocławiu od zewnętrznego kontrahenta, na której powstać może ok. 10 tys. mkw.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.

Od początku 2022 r., w ramach platformy Resi4Rent, Grupa Echo rozpoczęła budowę 1.252 mieszkań na wynajem w czterech projektach zlokalizowanych w Łodzi i we Wrocławiu.

### **Nakłady**

W poniższej tabeli przedstawiono poziom nakładów Grupy na realizację projektów nieruchomościowych w poszczególnych segmentach w 2022 i 2021 r. Nakłady zawarte w poniższej tabeli uwzględniają nakłady inwestycyjne na realizację projektów, czyli projektowanie, wykonawstwo i nadzory zewnętrzne. Dane uwzględniają nakłady, które zwiększały wartość istniejących nieruchomości (w przypadku centrów i biur).

Wartości te nie uwzględniają zakupu działek, objęcia nieruchomości w ramach apartów oraz kosztów finansowania zewnętrznego.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
	<i>(w mln PLN)</i> <i>(niezbadane)</i>	
Mieszkania.....	639	640
Komercja (biura i centra handlowe).....	369	501
<b>Razem.....</b>	<b>1.008</b>	<b>1.141</b>

Źródło: Spółka.

### **Źródła finansowania**

#### **Grupa**

Grupa finansuje projekty nieruchomościowe realizowane Na Datę Prospektu oraz zamierza finansować projekty nieruchomościowe realizowane w przyszłości ze środków pozyskiwanych w ramach bieżącej działalności Grupy oraz z rynku bankowego oraz kapitałowego (tj. z kredytów bieżących, emisji obligacji oraz projektowych kredytów deweloperskich). Od początku swojej działalności, Grupa dywersyfikuje źródła pozyskiwania długu z rynku finansowego.

Środki pieniężne na realizację projektów nieruchomościowych Grupy Echo pochodzą z następujących źródeł:

#### (i) Kredyty bieżące

Spółka jest stroną umów kredytu zawartych z bankami działającymi na rynku polskim na okres od jednego roku do dwóch lat, w ramach których Grupa Echo ma możliwość uruchamiania kredytów bieżących i obrotowych (na dzień 31 grudnia 2022 r. łączna kwota limitów tych umów kredytowych wynosiła 200,0 mln PLN), natomiast na Datę Prospektu łączna kwota limitów tych umów kredytowych wynosiła 190,0 mln PLN). W ramach tych umów kwota zaciągniętych na 31 marca 2023 r. kredytów wynosiła 139,4 mln PLN, a na 31 grudnia 2022 r. 155,4 mln PLN. W ramach posiadanych przez Grupę limitów kredytowych na 31 marca 2023 roku wartość wystawionych gwarancji wynosiła 29,3 mln PLN, a na 31 grudnia 2022 r. 29,2 mln PLN. Grupa planuje w przyszłości kontynuować umowy dotyczące finansowania bieżącego i obrotowego.

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat udostępnionych Emitentowi linii kredytowych:

#### (a) Umowa kredytu z dnia 31 stycznia 2014 r. pomiędzy Alior Bank S.A. oraz Emitentem na kwotę 25 mln PLN, ze zmianami

Na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 31 stycznia 2014 r., Emitentowi udostępniono linię kredytową do kwoty 25,0 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 10 lipca 2023 r. Na dzień 31 marca 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r., stan wykorzystania kredytu wyniósł 25,0 mln PLN. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu są zabezpieczone: (i) pełnomocnictwem do rachunku bieżącego Emitenta oraz innych rachunków bankowych prowadzonych dla Emitenta przez Alior Bank S.A; oraz (ii) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.



- (b) *Umowa kredytu z dnia 21 sierpnia 2006 r. pomiędzy Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz Emitentem do kwoty 75 mln PLN, ze zmianami*

Na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 21 sierpnia 2006 r., z późniejszymi zmianami, Emitentowi udostępniono linię kredytową do kwoty 75,0 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31 października 2023 r. Na dzień 31 marca 2023 r. stan wykorzystania kredytu wynosił 62,7 mln PLN, a na 31 grudnia 2022 r., stan wykorzystania kredytu wyniósł 62,9 mln PLN. Wartość wystawionych w ramach limitu gwarancji wynosiła 1,97 mln PLN. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu są zabezpieczone: (i) pełnomocnictwem do rachunku bieżącego Emitenta oraz innych rachunków bankowych prowadzonych dla Emitenta przez Bank PKO BP S.A; oraz (ii) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

- (c) *Umowa kredytu z dnia 8 czerwca 2012 r. pomiędzy Santander Bank Polska S.A oraz Emitentem do kwoty 100 mln PLN (aneksem nr 14 z 2023 r. Bank obniżył limit kredytowy do 90,0 mln PLN), ze zmianami*

Na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 8 czerwca 2012 r., z późniejszymi zmianami, Emitentowi udostępniono linię kredytową, której limit na dzień 31 grudnia 2022 wynosił 100,0 mln PLN, natomiast na dzień 31 marca 2023 roku 90,0 mln PLN. Na dzień 31 marca 2023 roku stan wykorzystania kredytu wynosił 51,6 mln PLN, a na dzień 31 grudnia 2022 r., stan wykorzystania kredytu wyniósł 67,5 mln PLN. Wartość wystawionych w ramach limitu linii wielocelowej gwarancji wynosiła na 31 marca 2023 r. oraz na 31 grudnia 2022 r. 27,3 mln PLN. Aneksem nr 14 z 2023 r. Bank obniżył limit kredytowy do 90,0 mln PLN i wydłużył okres kredytowania do 29 lutego 2024 r. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu są zabezpieczone: (i) pełnomocnictwem do rachunku bieżącego Emitenta oraz innych rachunków bankowych prowadzonych dla Emitenta przez Santander Bank Polska S.A. S.A; oraz (ii) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

- (ii) Projektowe kredyty deweloperskie – spółki z Grupy Echo zaciągają średnio- i długoterminowe kredyty przeznaczone na finansowanie nakładów budowlanych i innych kosztów związanych z realizacją projektów biurowych i handlowych w tzw. formule project finance. Kredyty te uruchamiane są w okresie realizacji projektów, a ich spłata dokonywana jest ze środków pochodzących ze sprzedaży wynajętych obiektów biurowych i handlowych w większości przypadków w terminie między 6 a 18 miesięcy po zakończeniu ich realizacji. Projektowe kredyty deweloperskie zawierane są zwykle na okres odpowiadający okresowi realizacji i stabilizacji projektu, oprocentowane są na bazie EURIBOR powiększony o marżę oraz zabezpieczone na aktywach związanych wyłącznie z finansowanym projektem. Na 31 marca 2023 roku stan wykorzystania projektowych kredytów deweloperskich Grupy wynosił 123,2 mln EUR. Natomiast, w spółkach realizujących wspólne przedsięwzięcia (tj. projekty Galeria Młociny oraz Resi4Rent), w których Grupa ma udział 30% i wycenia je metodą praw własności w Historycznych Informacjach Finansowych, łączne wykorzystanie projektowych kredytów deweloperskich na 31 marca 2023 r. wyniosło 201,3 mln EUR oraz 804,9 mln PLN. Dla potrzeb zarządczych, Zarząd Grupy analizuje poziom zadłużenia w spółkach projektowych (odpowiadający 30% udziałowi Grupy w kapitale tych spółek) szacowany na 60,4 mln EUR oraz 241,5 mln PLN. Na 31 grudnia 2022 r. stan wykorzystania projektowych kredytów deweloperskich Grupy wynosił 142,5 mln EUR. W dniu 31 marca 2023 r. kredyt związany z projektem Moje Miejsce II w wysokości 22,1 mln EUR został w całości spłacony. Natomiast, w spółkach realizujących wspólne przedsięwzięcia (tj. projekty Galeria Młociny oraz Resi4Rent), w których Grupa ma udział 30% i wycenia je metodą praw własności w Historycznych Informacjach Finansowych, łączne wykorzystanie projektowych kredytów deweloperskich na 31 grudnia 2022 r. wyniosło 188,3 mln EUR oraz 714,6 mln PLN. Dla potrzeb zarządczych, Zarząd Grupy analizuje poziom zadłużenia w spółkach projektowych (odpowiadający 30% udziałowi Grupy w kapitale tych spółek) szacowany na 56,5 mln EUR oraz 214,4 mln PLN. Zadłużenie spółek projektowych nie stanowi zadłużenia Grupy i nie jest prezentowane w Historycznych Informacjach Finansowych ze względu na przyjętą metodę konsolidacji (metoda praw własności).

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat projektowych kredytów deweloperskich udostępnionych podmiotom z Grupy Echo:

- (a) Umowa kredytu celowego z dnia 10 października 2017 r. zawarta pomiędzy konsorcjum: Santander Bank Polska S.A. i BNP Paribas Bank Polska S.A. a spółką Galeria Libero – Projekt Echo – 120 sp. z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 10 października 2017 r. spółce Galeria Libero – Projekt Echo – 120 sp. z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 67,6 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 22 listopada 2024 r. Na dzień 31 marca 2023 r. stan wykorzystania kredytu wynosił 62,8 mln EUR, a na 31 grudnia 2022 r., stan wykorzystania kredytu wynosił 63,2 mln EUR. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) zastawami rejestrowymi i finansowymi na udziałach spółce Projekt Echo – 120 sp. z o.o.; (ii) cesjami wierzytelności z umów handlowych; (iii) cesjami wierzytelności z umów ubezpieczenia; (iv) hipotekami; (v) zastawami rejestrowymi na zbiorze rzeczy ruchomych i praw; (vi) zastawami rejestrowymi i zastawami

finansowymi na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego; (vii) pełnomocnictwem do rachunków bankowych; (viii) umową podporządkowania; (ix) gwarancją przekroczenia kosztów; oraz (x) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

- (b) Umowa kredytu celowego z dnia 4 grudnia 2019 r. pomiędzy Bank Polska Kasa Opieki S.A. a Projekt Echo – 129 sp. z o.o.

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 4 grudnia 2019 r., ze zmianami, spółce Projekt Echo – 129 sp. z o.o. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 60,0 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30 września 2023 r. Na dzień 31 marca 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r., stan wykorzystania kredytu wynosił 32,1 mln EUR. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) hipotekami umownymi łącznymi; (ii) poręczeniami; (iii) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego; (iv) umowami przystąpienia do umów podporządkowania wierzytelności; (v) zastawem rejestrowym i zastawem finansowym na udziałach w Projekt Echo – 129 sp. z o.o.; (vi) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na wierzytelnościach prawach wynikających z umów rachunków bankowych; (vii) umową cesji zabezpieczeń; (viii) umową przelewu praw z pożyczki wewnątrzgrupowej; oraz (ix) umową podporządkowania, (x) zastawem rejestrowym i zastawem finansowym na części akcji Archicom S.A.

- (c) Umowa kredytu celowego z dnia 31 grudnia 2021 r. zawarta pomiędzy konsorcjum: Bank Polska Kasa Opieki S.A. i Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. a spółką „ECHO – ARENA” sp. z o.o.

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 31 grudnia 2021 spółce „ECHO – ARENA” sp. z o.o. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 65,6 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30 czerwca 2026 r. Na dzień 31 marca 2023 r. stan wykorzystania kredytu wynosił 28,3 mln EUR, a na dzień 31 grudnia 2022 r., stan wykorzystania kredytu wynosił 25,2 mln EUR. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) hipoteką o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowiona przez kredytobiorcę na rzecz banków na nieruchomościach do kwoty 131,1 mln EUR, (ii) hipoteką o drugim pierwszeństwie zaspokojenia ustanowiona przez kredytobiorcę na rzecz banków na nieruchomościach dotycząca umowy hedgingowej do kwoty 119,1 mln PLN, (iii) hipoteką o trzecim pierwszeństwie zaspokojenia ustanowiona przez kredytobiorcę na rzecz banków na nieruchomościach dotycząca kredytu VAT do kwoty 18,0 mln PLN, (iv) umowami zastawów, (v) pełnomocnictwem do rachunków bankowych kredytobiorcy, (vi) umową przelewu na zabezpieczenie wierzytelności i praw kredytobiorcy wynikających m.in. z umów najmu, umów ubezpieczenia, umów o prace na budowie, umowy o zarządzanie, gwarancji należytego wykonania dotyczących umów najmu, umów o prace na budowie, umowy o zarządzanie inwestycją, (vii) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, (viii) umową gwarancji przekroczenia kosztów realizacji, (ix) umową gwarancji NOI, (x) umową podporządkowania.

Na dzień 31 marca 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. spółka Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. była stroną umowy kredytu inwestycyjnego w wysokości do 17,6 mln EUR (stan wykorzystania kredytu na dzień 31 marca 2023 r. i 31 grudnia 2022 r.: 4,4 mln EUR) udzielonego przez Bank Pekao S.A., którego termin spłaty przypada w dniu 22 grudnia 2031 r. Spółka Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. nie ma możliwości uruchomienia niewykorzystanej części kredytu, a co miesiąc następuje spłata wykorzystanej kwoty. Kredyt inwestycyjny zabezpieczony jest standardowymi zabezpieczeniami m.in. takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów. W 2014 r. spółka Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji sp.k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych w PLN do kwoty 15 mln PLN o oprocentowaniu WIBOR 1M powiększonym o marżę i o terminie spłaty przypadającym w dniu 23 września 2024 r. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji. Na dzień 31 marca 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r., stan zadłużenia z tytułu kredytu wynosił 0 PLN.

Ponadto w dniu 10 września 2021 r. Archicom S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 80 mln PLN, który ma zostać przeznaczony na finansowanie bieżących zobowiązań z wykonywanej działalności Grupy Archicom. Umowa kredytu całkowicie wygasa w dniu 9 marca 2024 r. Kredyt jest oprocentowany zmienną stopą procentową opartą na stawce referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Na dzień 31 marca 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., stan zadłużenia z tytułu kredytu wynosił 0 PLN. Kredyt zabezpieczony jest standardowymi zabezpieczeniami m.in. hipoteką, zastawami rejestrowymi i finansowymi na rachunkach bankowych oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

Ponadto, umowy kredytu celowego zawierały również niektóre spółki współzależne od Emitenta, w których Emitent ma 30% udziałów, za pośrednictwem których realizowane są projekty JV z EPP (projekt Galeria Młociny w Warszawie) oraz Resi4Rent.

Galeria Młociny w Warszawie jest finansowana przez konsorcjum, którego agentem jest Santander Bank Polska S.A. Łączna maksymalna kwota finansowania to 187 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do 30 kwietnia 2025 r.

Stan wykorzystania kredytu na dzień 31 marca 2023 r. wynosił 170,7 mln EUR. Dla potrzeb zarządczych, Zarząd Grupy analizuje poziom zadłużenia w projekcie Galeria Młociny (odpowiadający 30% udziałowi Grupy w kapitale spółki realizującego projekt) szacowany na 51,2 mln EUR.

Stan wykorzystania kredytu na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosił 172,7 mln EUR. Dla potrzeb zarządczych, Zarząd Grupy analizuje poziom zadłużenia w projekcie Galeria Młociny (odpowiadający 30% udziałowi Grupy w kapitale spółki realizującego projekt) szacowany na 51,8 mln EUR. Zadłużenie spółek projektowych nie stanowi zadłużenia Grupy i nie jest prezentowane w Historycznych Informacjach Finansowych ze względu na przyjętą metodę konsolidacji (metoda praw własności).

Platforma R4R na 31 marca 2023 r. miała podpisane 5 umów kredytowych:

I transza projektów Resi4Rent jest finansowana przez konsorcjum, którego liderem jest ING Bank Śląski S.A. Łączna maksymalna kwota kredytów udostępnionych w celu realizacji I transzy wynosi 355,2 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do 10 grudnia 2026 r., z czego stan wykorzystania kredytów I transzy na dzień 31 marca 2023 r. wynosił 344,5 mln PLN. Dla potrzeb zarządczych, Zarząd Grupy analizuje poziom zadłużenia w I transzy projektów Resi4Rent (odpowiadający 30% udziałowi Grupy w kapitale spółek realizujących projekt) szacowany na 103,4 mln PLN. Zadłużenie spółek projektowych nie stanowi zadłużenia Grupy i nie jest prezentowane w Historycznych Informacjach Finansowych ze względu na przyjętą metodę konsolidacji (metoda praw własności).

II transza projektów Resi4Rent jest finansowana przez Santander Bank Polska S.A. oraz Helaba AG. Łączna maksymalna kwota kredytów udostępnionych w celu realizacji II transzy wynosi 230 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do 27 czerwca 2027 r. Na dzień 31 marca 2023 r. stan wykorzystania kredytów II transzy wynosił 224,2 mln PLN. Dla potrzeb zarządczych, Zarząd Grupy analizuje poziom zadłużenia w II transzy projektów Resi4Rent (odpowiadający 30% udziałowi Grupy w kapitale spółek realizujących projekt) szacowany na 67,3 mln PLN. Zadłużenie spółek projektowych nie stanowi zadłużenia Grupy i nie jest prezentowane w Historycznych Informacjach Finansowych ze względu na przyjętą metodę konsolidacji (metoda praw własności).

III transza projektów Resi4Rent jest finansowana przez konsorcjum Banków: Bank Pekao S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz BNP Paribas Polska S.A. Łączna maksymalna kwota kredytów udostępnionych w celu realizacji III transzy wynosi 248 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do 21 grudnia 2028 r. Na dzień 31 marca 2023 r. stan wykorzystania kredytów III transzy wynosił 160,7 mln PLN. Dla potrzeb zarządczych, Zarząd Grupy analizuje poziom zadłużenia w III transzy projektów Resi4Rent (odpowiadający 30% udziałowi Grupy w kapitale spółek realizujących projekt) szacowany na 48,2 mln PLN. Zadłużenie spółek projektowych nie stanowi zadłużenia Grupy i nie jest prezentowane w Historycznych Informacjach Finansowych ze względu na przyjętą metodę konsolidacji (metoda praw własności).

IV transza projektów Resi4Rent jest finansowana przez Santander Bank Polska S.A. oraz Helaba AG. Łączna maksymalna kwota kredytów udostępnionych w celu realizacji IV transzy wynosi 318,2 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do 15 grudnia 2029 r. Na dzień 31 marca 2023 r. stan wykorzystania kredytów IV transzy wynosił 75,5 mln PLN. Dla potrzeb zarządczych, Zarząd Grupy analizuje poziom zadłużenia w IV transzy projektów Resi4Rent (odpowiadający 30% udziałowi Grupy w kapitale spółek realizujących projekt) szacowany na 22,6 mln PLN. Zadłużenie spółek projektowych nie stanowi zadłużenia Grupy i nie jest prezentowane w Historycznych Informacjach Finansowych ze względu na przyjętą metodę konsolidacji (metoda praw własności).

Platforma R4R zawarła również kredyt rewolwingowy z European Bank for Reconstruction and Development. Maksymalna kwota kredytu wynosi 50 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do 1 grudnia 2027 r. Na dzień 31 marca 2023 r. stan wykorzystania kredytu wynosił 30,6 mln EUR. Dla potrzeb zarządczych, Zarząd Grupy analizuje poziom zadłużenia kredytu rewolwingowego projektów Resi4Rent (odpowiadający 30% udziałowi Grupy w kapitale spółek realizujących projekt) szacowany na 9,2 mln EUR. Zadłużenie spółek projektowych nie stanowi zadłużenia Grupy i nie jest prezentowane w Historycznych Informacjach Finansowych ze względu na przyjętą metodę konsolidacji (metoda praw własności).

(iii) Obligacje publiczne skierowane do inwestorów instytucjonalnych

Grupa we współpracy z mBankiem S.A. w dniu 15 kwietnia 2004 r. ustanowiła program umożliwiający publiczne, nie wymagające sporządzenia i opublikowania prospektu, emisje obligacji kierowane wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych do łącznej kwoty 1 mld PLN (na Datę Prospektu łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych wynosiła 437 mln PLN; w dniu 11 kwietnia 2023 r. Grupa wykupiła obligacje od inwestorów instytucjonalnych o wartości nominalnej 96,5 mln PLN). Grupa planuje w przyszłości emitować obligacje w ramach programu publicznego skierowane do inwestorów instytucjonalnych.

(iv) Program emisji obligacji w EUR

Emitent w dniu 3 września 2020 r. zawarł umowę emisyjną z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., ustanawiającą program emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 100 mln EUR (na Datę Prospektu łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych wynosiła 40,0 mln EUR). Grupa planuje w przyszłości emitować obligacje w ramach tego programu.

(v) Program emisji obligacji IPOPEMA

Emitent w dniu 25 listopada 2022 r. podpisał z IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę ustanawiającą Program Emisji Obligacji (zmienioną aneksem nr 1 z dnia 21 grudnia 2022 r.) emitowanych przez Spółkę według następujących zasad:

1. W ramach Programu Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, w ramach jednej lub kilku serii, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 500.000.000 złotych,
2. Obligacje mogą być wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki towarzyszących poszczególnym emisjom Obligacji w ramach Programu.

Wartości oraz harmonogramy realizacji emisji poszczególnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu uzależnione będą od aktualnych potrzeb kapitałowych Spółki oraz podmiotów od niej zależnych.

Ponadto Spółka informuje, iż w dniu 1 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki wyraziła w formie uchwały zgodę na ustanowienie Programu Emisji Obligacji i upoważniła Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do realizacji emisji Obligacji w ramach Programu.

Na Datę Prospektu łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu z IPOPEMA wynosiła 320 mln PLN.

(vi) Emisje prywatne

Grupa emituje obligacje również poza programem z mBankiem, Pekao i IPOPEMĄ. Do Daty Prospektu Grupa wyemitowała trzy serie obligacji prywatnych: 1P/2020 na kwotę 100 mln PLN (spłacone przed terminem: 8 grudnia 2022 r.), 2P/2020 na kwotę 12,8 mln EUR (zostały wykupione w terminie ich wykupu przypadającym na dzień 31 października 2021 r.) oraz serię 1P/2021 na kwotę 188 mln PLN (w drodze tej emisji częściowo opłacono zakup Grupy Archicom).

(vii) Obligacje publiczne skierowane do inwestorów indywidualnych

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

Szczegółowe informacje na temat emisji dłużnych papierów wartościowych przez Emitenta przedstawiono w rozdziale „Opis działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe emitowane przez spółki z Grupy”.

Dotychczas, żaden z kredytów udzielonych podmiotom z Grupy nie został postawiony w stan natychmiastowej wymagalności ani nie doszło do przypadku naruszenia warunków emisji obligacji emitowanych przez Grupę, którego wystąpienie skutkowałoby wcześniejszym wykupem danej serii na żądanie obligatariuszy. Nie dochodziło również do naruszeń żadnych wskaźników finansowych uwzględnionych w umowach kredytu lub warunkach emisji obligacji emitowanych przez Grupę. Wskaźniki płynności pozostają na podobnych poziomach do roku poprzedniego i w ocenie Spółki utrzymują się na bezpiecznych poziomach w kontekście rodzaju działalności prowadzonej przez Grupę oraz przyjętego modelu biznesowego.

### **Luka płynności**

#### **Wprowadzenie**

Łączna wartość nominalna obligacji publicznych i niepublicznych pozostających do wykupienia przez Emitenta na 31 marca 2023 r. wyniosła 1.190,3 mln PLN i 40,0 mln EUR. Natomiast cała Grupa łącznie posiadała na 31 grudnia 2022 r. zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.422,3 mln PLN i 40,0 mln EUR.

*Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 31 marca 2023 r.*

Poniżej została przedstawiona tabela (dane w niej przedstawione są w tys. PLN), która porządkuje najważniejsze aktywa i zobowiązania Emitenta według okresów wymagalności. Zestawienie zawiera wyłącznie wyemitowane i planowane do emisji obligacje oraz przepływy z projektów posiadanych w „banku ziemi”. Do przeliczenia wartości w walucie EUR został zastosowany kurs EUR/PLN z dnia 31 marca 2023 r. (1 EUR = 4,6755 PLN):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe na dzień 31 marca 2023 r. <sup>(1)</sup>	868 771					
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji – wartość nominalna plus odsetki <sup>(2)</sup>	(362 571)	(671 481)	(551 810)	(185 617)	(200 700)	
Planowane nowe emisje obligacji – wartość nominalna plus odsetki <sup>(3)</sup>	335 595	(40 278)	(40 180)	(40 180)	(243 871)	(147 993)
Kredyty bieżące /obrotowe Grupy, przypadające do spłaty w danym roku – stan na dzień 31 marca 2023 r.	(87 745)	(51 640)				
Planowane przepływy z projektów – mieszkania <sup>(4)(5)(6)</sup>	15 435	647 366	841 911	963 579	1 193 190	124 351
Saldo planowanych przepływów na projektach komercyjnych <sup>(7)(8)</sup>	482 888	173 344	(278 854)	484 311	117 729	1 168 672
<b>Saldo narastające pozycji:</b>	<b>1.252.372</b>	<b>1.309.682</b>	<b>1.280.750</b>	<b>2.502.843</b>	<b>3.369.192</b>	<b>4.514.223</b>

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 Prospektu począwszy, od początku roku 2029 Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

<sup>(3)</sup> Uwzględnia nowe emisje obligacji publicznych i ich 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> 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>(8)</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.

Posiadane aktywa, efektywność operacyjna, doświadczenie i wykwalifikowany personel zapewniają Grupie zdolność do generowania środków pieniężnych i terminowego wywiązywania się z jej zarówno bieżących, jak i przyszłych zobowiązań. Nie można jednak wykluczyć, że w przypadku istotnego pogorszenia się sytuacji na rynku nieruchomości, na którym działa Emitent, mogą wystąpić zmiany popytu skutkujące m.in. opóźnieniem sprzedaży zrealizowanych projektów, a w konsekwencji może pojawić się zagrożenie dla terminowego regulowania zobowiązań Emitenta. Przeprowadzona powyżej symulacja wskazuje na margines bezpieczeństwa, co do zdolności generowania wolnych środków finansowych i regulowania zobowiązań przez Grupę.

Emisja obligacji stanowi jeden z istotnych elementów finansowania działalności Grupy. Wartość nominalna obligacji pozostających do wykupienia przez Grupę na dzień 31 marca 2023 r. wyniosła 1.422,3 mln PLN i 40,0 mln EUR, a na 31 grudnia 2022 r. wyniosła 1.360,3 mln PLN i 40,0 mln EUR. W przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających dalsze finansowanie poprzez emisję obligacji Emitent dostrzega możliwości finansowania swojej działalności z kilku alternatywnych źródeł, takich jak: (i) uruchomienie dostępnych limitów kredytów bieżących i obrotowych; (ii) pozyskanie nowych kredytów bieżących i obrotowych w innych instytucjach finansowych; (iii) dodatkowe finansowanie celowe projektów komercyjnych; oraz (iv) rozpoczęcie finansowania projektów mieszkaniowych w formie celowych kredytów mieszkaniowych. Emitent posiada dostęp do linii kredytowych – kredyty bieżące i obrotowe o łącznej wartości na dzień 31 marca 2023 r. do 190 mln PLN, z czego na 31 marca 2023 r. uruchomione było 139,4 mln PLN. Dostępne linie kredytowe zwykle udostępniane są na okres do dwóch lat, w związku z czym Emitent regularnie wydłuża ich dostępność. W przyszłości Emitent planuje współpracę z dotychczasowymi oraz nowymi instytucjami finansowymi. Realizacja projektów z segmentu biurowego oraz centrów handlowych finansowana jest kredytami celowymi oraz z innych środków finansowych posiadanych przez Emitenta. W sytuacji niekorzystnych zmian popytowych w segmencie projektów komercyjnych Emitent podejmie działania mające na celu maksymalizację

kwot finansowań projektowych oraz przyspieszenia uzyskania wskaźników uprawniających do uruchamiania tych finansowań (np. wskaźnik przed wynajmu, wskaźnik zaangażowania kapitału własnego, itp.) w celu szybszego refinansowania poniesionych wydatków na projekty deweloperskie. W warunkach ograniczonych możliwości sprzedaży zrealizowanych projektów komercyjnych Emitent przystąpi do refinansowania celowych kredytów deweloperskich zastępując je kredytami inwestycyjnymi w celu zwiększenia kwot finansowania, a tym samym uwolnienia nadwyżki uzyskanej z takiego refinansowania w celu zmniejszenia kapitału własnego zainwestowanego w dany projekt. W segmencie projektów mieszkaniowych Grupa finansuje swoje projekty głównie wykorzystując kombinację środków pozyskanych od klientów w ramach sprzedaży lokali mieszkalnych, środków własnych, wpływów z wyemitowanych obligacji oraz dostępnych kredytów bieżących od banków komercyjnych. W przypadku niekorzystnych zmian popytowych w segmencie projektów mieszkaniowych Emitent dostrzega możliwość finansowania projektów mieszkaniowych ze środków pozyskanych w ramach celowych, mieszkaniowych kredytów deweloperskich, które to źródło finansowania nie było do tej pory wykorzystywane przez Grupę.

### **Projekty nieruchomościowe w poszczególnych segmentach działalności Grupy**

#### **Mieszkania**

W poniższej tabeli przedstawiono projekty realizowane przez Grupę Echo w segmencie mieszkaniowym Na Datę Prospektu:

<b>Projekt</b>	<b>PUM/ (mkw.)</b>	<b>Rozpoczęcie realizacji</b>	<b>Planowane zakończenie realizacji</b>
<b>KRAKÓW</b>			
ZAM II, ul. Rydlówka	5.500	IV kw. 2022	II kw. 2024
Bonarka Living II C, ul. Puskarska	9.900	I kw. 2022	III kw. 2023
Bonarka Living II D, ul. Puskarska	8.400	I kw. 2022	III kw. 2023
<b>ŁÓDŹ</b>			
Fuzja III, ul. Tymienieckiego	9.100	II kw. 2021	II kw. 2023
BOHO, ul. Wodna	12.800	IV kw. 2021	III kw. 2023
Fuzja Loft G01, ul. Tymienieckiego	7.900	IV kw. 2022	IV kw. 2024
<b>POZNAŃ</b>			
Wieża Jeżyce I, ul. Janickiego	11.600	IV kw. 2021	IV kw. 2023
<b>WARSZAWA</b>			
Rytm Kabaty, al. KEN	17.300	I kw. 2022	IV kw. 2023
	<b>82.500</b>		

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono projekty realizowane przez Grupę Archicom w segmencie mieszkaniowym Na Datę Prospektu:

<b>Projekt</b>	<b>PUM/ (mkw.)</b>	<b>Rozpoczęcie realizacji</b>	<b>Planowane zakończenie realizacji</b>
<b>WROCLAW</b>			
Browary Wrocławskie BP5-6, ul. Jedności Narodowej	9.300	I kw. 2022	IV kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26, ul. Vespuciego	10.700	III kw. 2021	III kw. 2023
Olimpia Port M37, M39, ul. Vespuciego	7.800	IV kw. 2021	II kw. 2023
Plany Raławickie R8, ul. Wichrowa/Raławicka	5.500	IV kw. 2021	III kw. 2023
Plany Raławickie R9, ul. Wichrowa/Raławicka	9.500	III kw. 2022	II kw. 2024
Awipolis etap 3, ul. Chachaja	6.600	IV kw. 2021	III kw. 2023
Sady nad Zieloną 2 A1, C, ul. Blizanowicka	5.000	I kw. 2023	IV kw. 2024
Nowa Kempa Mieszczńska KM 4, ul. Mieszczńska	8.700	I kw. 2022	I kw. 2024
Nowa Kempa Mieszczńska KM 5, ul. Mieszczńska	2.000	III kw. 2022	I kw. 2025
Nowa Kempa Mieszczńska KM 6, ul. Mieszczńska	7.200	II kw. 2022	III kw. 2024
<b>Razem</b>	<b>72.300</b>		

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono projekty w przygotowaniu Grupy Echo w segmencie mieszkaniowym, Na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
<b>KRAKÓW</b>			
Wita Stwosza Resi, ul. Wita Stwosza	8.700	III kw. 2023	I kw. 2025
<b>ŁÓDŹ</b>			
Zenit II, ul. Widzewska	6.000	III kw. 2023	IV kw. 2024
Zenit III, ul. Widzewska	8.000	I kw. 2024	III kw. 2025
Zenit IV, ul. Widzewska	8.700	II kw. 2024	IV kw. 2025
Zenit V, ul. Widzewska	9.900	I kw. 2025	III kw. 2026
Zenit VI, ul. Widzewska	8.500	III kw. 2025	I kw. 2027
Zenit VII, ul. Widzewska	5.400	I kw. 2024	II kw. 2025
Zenit VIII, ul. Widzewska	9.300	I kw. 2024	III kw. 2025
Zenit IX, ul. Widzewska	6.800	II kw. 2025	IV kw. 2026
Fuzja Loftu G02, ul. Tymienieckiego	9.700	III kw. 2023	I kw. 2026
<b>POZNAŃ</b>			
Apartamenty Esencja II, Poznań, ul. Grabary	6.800	IV kw. 2023	III kw. 2025
Wieże Jeżyce II, Poznań, ul. Janickiego	15.100	III kw. 2023	I kw. 2025
Wieże Jeżyce III, Poznań, ul. Janickiego	13.600	II kw. 2024	IV kw. 2025
Wieże Jeżyce IV, Poznań, ul. Janickiego	11.900	I kw. 2024	IV kw. 2025
Opieńskiego I, Poznań, ul. Opieńskiego	15.300	III kw. 2024	II kw. 2026
Opieńskiego II, Poznań, ul. Opieńskiego	12.500	I kw. 2025	IV kw. 2026
Opieńskiego III, Poznań, ul. Opieńskiego	17.200	III kw. 2025	III kw. 2027
Opieńskiego IV, Poznań, ul. Opieńskiego	10.000	I kw. 2026	IV kw. 2027
<b>WARSZAWA</b>			
Stacja Wola III, Warszawa, ul. Ordonia	13.300	II kw. 2023	III kw. 2025
Projekt Mokotów I, Warszawa, ul. Domaniewska	29.600	II kw. 2023	IV kw. 2024
Projekt Mokotów II, Warszawa, ul. Domaniewska	15.000	I kw. 2024	IV kw. 2025
Projekt Mokotów III, Warszawa, ul. Domaniewska	15.600	I kw. 2025	IV kw. 2026
Projekt Mokotów IV, Warszawa, ul. Domaniewska	6.300	III kw. 2025	III kw. 2027
<b>Razem</b>	<b>263.200</b>		

Źródło: Spółka.

W poniższej tabeli przedstawiono projekty w przygotowaniu Grupy Archicom w segmencie mieszkaniowym, Na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
<b>WROCLAW</b>			
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka Gwarna	5.500	III kw. 2023	II kw. 2025
ul. Gwarna	4.000	III kw. 2023	III kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10.000	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja	3.200	IV kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 B ul. Blizanowicka	6.400	IV kw. 2023	III kw. 2025
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	4.000	III kw. 2024	IV kw. 2026
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	2.200	III kw. 2024	I kw. 2027
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4.000	II kw. 2024	IV kw. 2025
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9.500	I kw. 2024	IV kw. 2025
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10.800	IV kw. 2024	II kw. 2026
Iwiny - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	10.700	IV kw. 2025	II kw. 2027
Meridian K1 ul. Karkonoska	14.700	I kw. 2024	II kw. 2026
Meridian K2 ul. Karkonoska	9.500	III kw. 2024	IV kw. 2026
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6.600	I kw. 2024	I kw. 2026
Górska 1 ul. Górska	6.900	I kw. 2025	I kw. 2027

Górska 2 ul. Górska	11.000	II kw. 2025	II kw. 2027
<b>WARSZAWA</b>			
Projekt Mokotów ul. Domaniewska	14.400	III kw. 2023	II kw. 2025
<b>POZNAŃ</b>			
Projekt Poznań I* ul. Janickiego	12.500	I kw. 2024	I kw. 2026
Projekt Poznań II* ul. Janickiego	14.000	III kw. 2024	II kw. 2026
<b>KRAKÓW</b>			
Dąbrowskiego D1 D2, ul. Dąbrowskiego	2.700	I kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D3, ul. Dąbrowskiego	1.400	I kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra, ul. Duża Góra	4.700	I kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Razem</b>	<b>168.700</b>		

Źródło: Spółka.

### Resi4Rent

W poniższej tabeli przedstawiono projekty gotowe platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent Na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Liczba mieszkań	Zakończenie budowy
R4R Wrocław Rychtańska, Wrocław, ul. Zakładowa	11.400	302	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa Mieszczańska, Wrocław, ul. Dmowskiego	9.300	269	II kw. 2020
R4R Łódź Wodna, Łódź, ul. Wodna	7.800	219	IV kw. 2019
R4R Warszawa Browary, Warszawa, ul. Grzybowska	19.000	450	III kw. 2020
R4R Warszawa Suwak, Warszawa, ul. Suwak	7.900	227	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa, Warszawa, ul. Taśmowa	13.000	372	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza, Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	5.200	161	IV kw. 2022
R4R Warszawa II, Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	11.200	344	I kw. 2023
R4R Gdańsk Kołobrzewska, Gdańsk, ul. Kołobrzewska	10.000	302	II kw. 2021
R4R Poznań Jeżyce, Poznań, ul. Szczepanowskiego	5.000	160	III kw. 2021
R4R Kraków Bonarka, Kraków ul. Puskarska	5.100	149	III kw. 2022
R4R Kraków Błonia, Kraków ul. 3 Maja	12.100	387	IV kw. 2022
<b>Razem</b>	<b>117.000</b>	<b>3.342</b>	

Źródło: Spółka.

W poniższej tabeli przedstawiono projekty w budowie platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
R4R Wrocław Jaworska Wrocław	13.700	III kw. 2021	III kw. 2023
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10.100	II kw. 2022	II kw. 2024
R4R Wrocław Jaworska II ul. Jaworska	9.700	III kw. 2022	II kw. 2024
R4R Wrocław, ul. Grabiszyńska	13.000	III kw. 2022	I kw. 2025
R4R Łódź Kilińskiego ul. Kilińskiego	9.700	II kw. 2022	I kw. 2024
R4R Warszawa Wilanowska Warszawa	12.200	III kw. 2021	II kw. 2023
R4R Poznań, ul. Brzeńska	13.000	IV kw. 2022	IV kw. 2024
R4R Kraków Kraków, ul. Romanowicza	29.300	IV kw. 2022	I kw. 2025
<b>Razem</b>	<b>110.700</b>		

Źródło: Spółka.

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu Na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
R4R Warszawa 2 Warszawa	7.800	II kw. 2023	I kw. 2025
R4R Poznań 4	22.200	III kw. 2023	II kw. 2025
R4R Kraków Jana Pawła Kraków	8.700	II kw. 2023	II kw. 2025
R4R Gdańsk etap 1* Gdańsk	9.900	II kw. 2023	I kw. 2025



R4R Gdańsk etap 2* Gdańsk	10.400	II kw. 2023	I kw. 2025
R4R Gdańsk 2 Gdańsk	24.400	II kw. 2023	II kw. 2025

**Razem 83.200**

\*Projekty w trakcie sprzedaży z Echo Investment do Resi4Rent

Źródło: Spółka.

### Centra handlowe

W poniższej tabeli przedstawiono projekty centrów handlowych w eksploatacji Na Datę Prospektu:

Projekt	GLA (mkw.)	Zakończenie budowy	Uwagi
Libero, Katowice, ul. Kościuszki*	44.900	IV kw. 2018	umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny, Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”**	84.300	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%

**Razem 129.200**

\*Właścicielem Galerii Libero jest spółka w 100% zależna od Echo Investment S.A.: Galeria Libero – Projekt Echo – 120 sp. z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

\*\* Właścicielem Galerii Młociny jest spółka : Berea sp. z o.o., której właścicielem w 100% jest spółka Rosehill Investments sp. z o.o., w niej 70% udziałów ma EPP GP B.V. a 30% Echo Investment S.A.

Źródło: Spółka.

### Biura

W poniższej tabeli przedstawiono projekty biurowe Grupy w eksploatacji Na Datę Prospektu.

Projekt	GLA (mkw.)	Zakończenie budowy	Uwagi
React I, Łódź al. Piłsudskiego	15.000	I kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna
Brain Park I, Kraków, al. Pokoju	29.700	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna
City Forum – City 2, Wrocław, ul. Traugutta 55	12.700	II kw. 2020	Projekt należący do Archicomu, Aktywa dostępne do sprzedaży

**Razem 57.400**

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono projekty biurowe Grupy w budowie Na Datę Prospektu.

Projekt	GLA (mkw.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Fuzja I01 & I03, Łódź, ul. Tymienieckiego	9.400	I kw. 2022	III kw. 2024
Brain Park II, Kraków, al. Pokoju	13.000	III kw. 2022	IV kw. 2023

**Razem 22.400**

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono projekty biurowe w przygotowaniu Grupy Na Datę Prospektu.

Projekt	GLA (mkw.)	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wita Stwosza, Kraków, ul. Wita Stwosza	26.600	III kw. 2023	II kw. 2025
React II, Łódź, al. Piłsudskiego	25.900	IV kw. 2024	II kw. 2026
Swobodna I, Wrocław, ul. Swobodna	16.200	II kw. 2023	II kw. 2025
Swobodna II, Wrocław, ul. Swobodna	25.600	III kw. 2024	III kw. 2026
West 4 Business Hub II, Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23.100	II kw. 2024	IV kw. 2025
West 4 Business Hub III, Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33.400	II kw. 2025	IV kw. 2026
T22 Office B, Warszawa, ul. Towarowa*	31.000	II kw. 2023	II kw. 2025

**Razem 181.900**

\* Projekt należy w 30 proc. do Grupy i 70 proc. do AFI Europe

Źródło: Spółka

## **Wykonawcy**

Grupa powierza realizację poszczególnych obiektów polskim i zagranicznym podmiotom, których wyboru dokonuje na podstawie procedury przetargowej. W szczególności, Grupa bierze pod uwagę stabilność finansową podmiotu oraz jego doświadczenie.

Spółka oraz jej spółki celowe współpracują z około 260 wykonawcami, podwykonawcami i dostawcami. Wśród najważniejszych wykonawców obiektów realizowanych przez Grupę można wymienić:

Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o., Opex S.A., Erbud S.A., Unibep S.A., M&J Bud Invest PL i Siadul Sp.k., Krakbau S.A., AWM Budownictwo S.A., ZBB Firma Budowlana Sp. z o.o. Sp.k., CDBP Sp. z o.o., ZIO-MAX Marcin Ziopaja, Prof Fair Jarosław Poraj, Expres-Konkurent Sp. z o.o. Sp.k., Artmax Sp. z o.o., Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds Mbh Sp. z o.o. o/Polska, Dex-Bud 2 Sp. z o.o. Sp.k., Elektrotermia Sp. z o.o., P.P.H Komobex-Intel Sp. z o.o.

## **Klienci**

W segmencie mieszkaniowym, finalnymi odbiorcami realizowanych przez Grupę projektów są klienci indywidualni, którym Grupa oferuje mieszkania za pośrednictwem regionalnych biur sprzedaży w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu oraz Łodzi.

W przypadku mieszkań na wynajem Resi4Rent klientami są indywidualni wynajmujący mieszkania na własne potrzeby lub firmy wynajmujące mieszkania dla swoich pracowników.

W segmencie komercyjnym klientami Emitenta lub spółek z Grupy są podmioty, na rzecz których świadczone są usługi zarządzania realizacją inwestycji oraz podmioty, którym Spółka lub spółki z Grupy sprzedają nieruchomości (zazwyczaj gotowe inwestycje biurowe lub handlowe), nabywcami są duże, międzynarodowe fundusze zarządzające aktywami, natomiast najemcami – zwykle duże i średnie firmy, zarówno polskie, jak i z kapitałem zagranicznym.

## **Konkurencja**

Grupa działa w dwóch sektorach rynku nieruchomości: mieszkaniowym (mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem) i komercyjnym (obejmującym segment biurowy i handlowy), w związku z czym w każdym z tych sektorów konkuruje z inną grupą podmiotów.

W sektorze mieszkaniowym (mieszkania na sprzedaż) działają podmioty o różnicowanej wielkości – od małych, realizujących nierzadko tylko jeden projekt, po duże spółki osiągające roczną sprzedaż na polskim rynku blisko 4 tys. mieszkań. Grupa konkuruje w tym obszarze o ostatecznego klienta, a także o odpowiednie działki. Obecnie konkurencja o wykonawców nie jest w ocenie Spółki zbyt silna. Atutami Grupy w konkurencji o ostatecznego nabywcę mieszkań są m.in.: (i) rozpoznawalna marka; (ii) stabilna pozycja finansowa; (iii) dobra historia realizacji i opinia wśród dotychczasowych klientów; oraz (iv) długoletnie doświadczenie i know-how.

Po finalizacji transakcji zakupu pakietu kontrolnego spółki Archicom, Grupa wzmocniła swoją pozycję na rynku mieszkaniowym w Polsce. Dodatkowo połączenie sił obu spółek umacnia Grupę i sprawia, że łącznie Grupa będzie należała do pierwszej trójki deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Do najsilniejszych konkurentów Grupy w sektorze mieszkaniowym (mieszkania na sprzedaż) zaliczyć można takie podmioty jak Dom Development, Atal, Murapol czy Robyg. Jednak warto zaznaczyć, że rynek deweloperów mieszkaniowych w Polsce jest rozdrobniony i żadna z największych firm nie ma w nim dominującego udziału. To pokazuje duży potencjał zwiększania udziałów rynkowych. W połączeniu z mieszkaniami na wynajem (poprzez spółkę Resi4Rent, która jest w 30% własnością Grupy oraz której projekty są budowane przez Grupę), Grupa jest jednym z największych producentów mieszkań w Polsce. Celem Resi4Rent do końca 2025 r. jest posiadanie około 10 tys. lokali na wynajem – z czego ponad 8 tys. gotowych, a resztę blisko ukończenia. Na Datę Prospektu grunty pod 90% tych mieszkań są już zabezpieczone.

Instytucjonalny segment mieszkań na wynajem w Polsce dopiero zaczyna się rozwijać. Spółka Resi4Rent była pierwszym prywatnym podmiotem w Polsce budującym portfel mieszkań na wynajem (po kontrolowanym przez państwo Funduszem Mieszkań na Wynajem). Na Datę Prospektu spółka jest największym podmiotem oferującym mieszkania na wynajem (ma blisko 3.400 gotowych mieszkań), na drugim miejscu plasuje się Fundusz Mieszkań na Wynajem, a swoje plany w tym sektorze ogłosiły także takie firmy, jak Heimstaden Bostad, NREP, Capella, Zeitgeist czy TAG Immobilien.

Konkurencję Grupy w sektorze nieruchomości komercyjnych stanowią zarówno inni deweloperzy (konkurencja o najemców, grunty, firmy wykonawcze), jak i właściciele gotowych budynków handlowych lub biurowych (konkurencja o najemców, w przypadku centrów handlowych – ostatecznie konkurencja o klientów odwiedzających dany obiekt). Liczba podmiotów działających na rynku nieruchomości komercyjnych jest znacznie niższa od liczby deweloperów mieszkaniowych, ale atrakcyjność polskiego rynku zachęca nowe podmioty do nabywania oraz budowania projektów. Grupa konkuruje w tym segmencie o atrakcyjne działki, najemców inwestycji, jak również

o ostatecznych nabywców. W świetle nowej strategii, zakładającej szybką sprzedaż projektów po ich wybudowaniu i wynajęciu, element ten zyskuje na znaczeniu. W ocenie Spółki, konkurencja o wykonawców w tym segmencie Na Datę Prospektu nie jest znacząca.

Za swoje przewagi konkurencyjne na rynku nieruchomości komercyjnych, Grupa uznaje: (i) dogłębną znajomość polskiego rynku; (ii) stałe relacje i dobrą historię współpracy z ponad 750 potencjalnymi najemcami handlowymi i biurowymi (uwzględniając operatora elastycznej powierzchni biurowej CitySpace, który jest istotną przewagą konkurencyjną w negocjacjach z najemcami potrzebującymi powierzchni „od zaraz”); (iii) pozytywnie postrzeganą markę; (iv) dużą skalę działania; (v) stabilną pozycję finansową; oraz (vi) większą elastyczność w porównaniu do właścicieli działających operacyjnie budynków.

Do konkurencji Grupy w sektorze komercyjnym zaliczyć można, takie podmioty jak Skanska, Ghelamco, GTC czy Capital Park.

Powyższą informację na temat pozycji konkurencyjnej Grupy, Spółka oparła na wewnętrznych danych Grupy oraz publicznie dostępnych informacjach dotyczących rynku nieruchomości oraz podmiotów na nim działających.

### **Przewagi konkurencyjne Grupy**

Grupa posiada następujące przewagi konkurencyjne:

- (i) kompetencje i doświadczenie w głównych sektorach rynku nieruchomości (mieszkania na sprzedaż i na wynajem, hotele, centra handlowe, biura, elastyczne biura serwisowane, powierzchnie handlowe i rozrywkowe), podczas gdy konkurencyjne podmioty są skupione na jednym lub dwóch rodzajach nieruchomości. Pozwala to Grupie nabywać i zabudowywać duże tereny inwestycyjne, które są przeznaczone pod więcej niż jednego rodzaju zabudowę, podczas gdy w takich przypadkach większość konkurencyjnych podmiotów nie decyduje się na zakup ze względu na brak odpowiednich kompetencji;
- (ii) dywersyfikacja działalności pozwalająca Grupie na elastyczne modyfikowanie taktyki biznesowej w zależności od stanu gospodarki i sektora nieruchomości poprzez położenie nacisku na nieruchomości danego rodzaju w zależności od popytu i atrakcyjności realizacji wyjścia z inwestycji w danym momencie;
- (iii) strategia Grupy zakładająca zakup dużych działek i potencjał finansowy do takich transakcji, co pozwala na konkurowanie z małą liczbą podmiotów i nabywanie działek o jednostkowo niższej cenie niż działki mniejsze;
- (iv) obecność w siedmiu najważniejszych miastach i ośrodkach, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości w Polsce: Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Katowice, Kraków i Łódź;
- (v) monitoring rynków, na których funkcjonuje Grupa, w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania i analizy, w tym w szczególności dotyczące średniego poziomu cen sprzedaży mieszkań oraz stawek najmu i cen transakcyjnych na rynkach komercyjnych, co pozwala na elastyczne podejmowanie decyzji o zaangażowaniu w projekty na danym rynku; oraz
- (vi) własne profesjonalne działy zakupów gruntów, projektowania, przygotowania administracyjnego, kontraktacji robót budowlanych, nadzoru nad wykonawstwem, leasingu i sprzedaży, dzięki którym Grupa ma kontrolę nad najważniejszymi ryzykami występującymi w branży deweloperskiej.

### **Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Emitenta**

#### ***Program emisji obligacji publicznych bezprospektowych skierowanych do inwestorów kwalifikowanych do 1 mld PLN***

Zgodnie z dokumentacją programu emisji obligacji publicznych bezprospektowych skierowanych do inwestorów kwalifikowanych do 1 mld PLN, Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji w sposób, który nie będzie wymagał od Emitenta sporządzenia (i) prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu Prospektowym ani (ii) memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej.

Dokumentacja zezwala na przeprowadzanie emisji zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. (a) lub (b) Rozporządzenia Prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty obligacji emitowanych w ramach programu emisji wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych lub do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych na państwo członkowskie, innych niż inwestorzy kwalifikowani.

W dniu 15 kwietnia 2004 r. Spółka zawarła z mBank S.A. umowę agencyjną oraz umowę dealerską w sprawie ustanowienia programu emisji krótko-, średnio- i długoterminowych obligacji denominowanych w PLN o maksymalnej łącznej wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach programu do 1 mld PLN. Na mocy tych umów, mBank S.A. zobowiązał się organizować i przeprowadzać kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki w ramach programu. Umowy te, wraz z późniejszymi aneksami, zawarte zostały na czas nieokreślony oraz przewidują wielokrotne emisje obligacji przez Spółkę. Obligacje emitowane w ramach tego programu są niezabezpieczonymi

papierami wartościowymi na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje emitowane w ramach programu uprawniają obligatariuszy wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Ostateczne warunki emisji każdej serii ustalane są każdorazowo przed dokonaniem ich emisji.

Emisje zostały przeprowadzone w trybie przewidzianym w art. 1 ust. 4 list (a) Rozporządzenia Prospektowego (tj. kierowanie oferty wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Środki pieniężne pozyskane z emisji obligacji stanowią uzupełnienie posiadanych limitów kredytowych i umożliwiają Spółce finansowanie realizacji planowanych inwestycji oraz rozwój dotychczasowych obszarów działalności na rynku nieruchomości w Polsce.

Na Datę Prospektu wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach programu wynosi 437 mln PLN.

#### **Program emisji obligacji denominowanych w EUR skierowanych do inwestorów instytucjonalnych**

W dniu 3 września 2020 r. Emitent zawarł umowę emisyjną z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., ustanawiającą program emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 100 mln EUR. Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą proponowane do nabycia bez konieczności sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. W dniu emisji obligacje będą rejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW i będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, denominowane w euro i oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej o okresie zapadalności nie dłuższym niż pięć lat. Ostateczne parametry obligacji będą ustalane w drodze rozmów z inwestorami i będą podlegały zatwierdzeniu przez Zarząd. Obligacje denominowane w euro pomogą ustabilizować bilans Emitenta pod względem wahań kursowych, gdyż znacząca część aktywów Grupy to budowane i gotowe nieruchomości komercyjne denominowane na rynku w euro.

Emitent wyemitował pierwszą transzę obligacji denominowanych w euro w dniu 23 października 2020 r. Wartość emisji wyniosła 40 mln EUR, a dzień wykupu 23 października 2024 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stałą stopę procentową wynoszącą 4,5% w skali roku. Odsetki wypłacane są w okresach półrocznych.

Seria	Kod ISIN	Bank	Wartość nominalna (w tys. EUR)	Termin wykupu	Oprocentowanie
1E/2020	PLECHPS00316	PEKAO S.A.	40.000	23 października 2024 r.	Stałe: 4,5%

*Źródło: Spółka*

#### **Emisje prywatne – skierowane wyłącznie do jednego adresata (jednej osoby stosownie do art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach)**

Poza programem emisji obligacji w EUR z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., Emitent wyemitował 28 października 2020 r. krótkoterminowe obligacje dla prywatnego inwestora o wartości 12,8 mln EUR, które zostały wykupione w terminie ich wykupu przypadającym na dzień 31 października 2021 r.

Emitent wyemitował również czteroletnie obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln PLN, które zostały objęte przez Fundusz Inwestycyjny PKO Parasolowy – FIO. Obligacje kuponowe na okaziciela zapadają 5 sierpnia 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone jest w oparciu o zmienną stawkę sześciomiesięcznego WIBOR powiększoną o marżę. Odsetki wypłacane są w okresach półrocznych. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW. Obligacje zostały wykupione w całości 8 grudnia 2022 r.

#### **Publiczna emisja obligacji o łącznej wartości nominalnej 188 mln PLN**

W dniu zawarcia transakcji nabycia pakietu akcji Archicom, Emitent wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej 188 mln PLN. Emisja obligacji dokonana została na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach i art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, tj. bez konieczności udostępnienia przez Spółkę prospektu ani memorandum informacyjnego. Propozycja nabycia została skierowana wyłącznie do inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 EUR na inwestora. Środkami z emisji obligacji opłacono część ceny pakietu akcji Archicom nabytego przez podmioty z Grupy. Obligacje zapadają 22 października 2024 r. i są oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 5% w skali roku. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW.

#### **Program emisji obligacji z IPOPEMA Securities S.A.**

Zarząd Echo Investment S.A. podjął 25 listopada 2022 r. uchwałę o ustanowieniu oraz podpisaniu z Ipopema Securities S.A. Programu emisji obligacji. Na jego podstawie Echo Investment S.A. może wyemitować obligacje na okaziciela,

w ramach jednej lub kilku serii, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 500 mln zł. Obligacje mogą być wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Szczegółowe warunki emisji Obligacji zostaną ustalone w odrębnych uchwałach towarzyszących poszczególnym emisjom w ramach programu. Wartości oraz harmonogramy realizacji emisji poszczególnych serii obligacji uzależnione będą od aktualnych potrzeb kapitałowych spółki oraz jej Grupy. Na Datę Prospektu łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu z IPOPEMA wynosiła 320 mln PLN. Dokumentacja programu przewiduje, że Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji w trybie proponowania nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 1 ust. 4 lit. (a) lub (b) Rozporządzenia Prospektowego bez konieczności sporządzenia prospektu w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej. Obligacje te zostały wyemitowane w oparciu o przepis art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego (bez konieczności sporządzenia prospektu w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej). Oferta jest kierowana do inwestorów kwalifikowanych, a treść warunków emisji obligacji oraz propozycji nabycia obligacji jak i oświadczenia o przyjęciu propozycji nabycia obligacji wskazują, że emisja jest przeprowadzana zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz art. 1 ust. 4 list (a) Rozporządzenia Prospektowego (tj. w trybie niewymagającym sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego).

### **Publiczne programy emisji obligacji skierowane do inwestorów indywidualnych**

Emitent finansuje swoją działalność również poprzez emisje obligacji publicznych. Spółka ma na swoim koncie już cztery Programy Emisji Obligacji Publicznych: (i) ustanowiony w 2014 r. program o wartości do 200 mln PLN („**I Program Emisji**”) (ii) ustanowiony w 2017 r. program o wartości do 300 mln PLN („**II Program Emisji**”); (iii) ustanowiony w 2018 r. program o wartości do 400 mln PLN („**III Program Emisji**”) (iv) oraz ustanowiony w 2021 r. program o wartości do 300 mln PLN („**IV Program Emisji**”).

Obligacje oferowane były w trybie oferty publicznej, a szczegółowe warunki emisji obligacji ustalane są przed emisją danej serii obligacji. Obligacje wyemitowane w ramach publicznych programów emisji obligacji są emitowane na podstawie prospektu i są wprowadzane do obrotu na rynku regulowanym Catalyst.

Wszystkie wyemitowane w ramach I Programu Emisji i II Programu Emisji zostały wykupione przez Emitenta w terminie ich wykupu po ich wartości nominalnej.

W ramach III Programu Emisji Spółce Na Datę Prospektu pozostały do wykupu dwie serie: seria I oraz seria J, J2 na łączną wartość nominalną 83,83 mln PLN.

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna emisji (w tys. PLN)	Termin wykupu
<b>III Program Emisji</b>				
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	<b>Seria J:</b> Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. <b>seria J2:</b> BM PKO BP	33.832	21 września 2023 r.
<b>Razem:</b>			<b>83.832</b>	

Źródło: Spółka

W ramach IV Programu Emisji Spółka wyemitowała 5 serii obligacji: K, L, M, N, O o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 205 mln PLN.

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna emisji (w tys. PLN)	Termin wykupu
<b>IV Program Emisji</b>				
seria K	PLECHPS00324	BM PKO BP	50.000	10 stycznia 2025 r.
seria L	PLECHPS00332	BM PKO BP	50.000	22 lutego 2026 r.
seria M	PLECHPS00340	BM PKO BP	40.000	27 kwietnia 2026 r.
seria N	PLECHPS00357	BM PKO BP	40.000	27 czerwca 2026 r.
seria O	PLECHPS00365	BM PKO BP, Noble Securities S.A., Dom Maklerski BDM S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.	25.000	06 września 2026 r.
<b>Razem:</b>			<b>205.000</b>	

Źródło: Spółka

Terminy zapadalności serii obligacji wyemitowanych w ramach IV Programu emisji obligacji przypadają na lata 2025 i 2026. Emitenta dokona wykupu obligacji w terminie ich wykupu po ich cenie nominalnej.

Poniższa tabela przedstawia listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na Datę Prospektu:

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych w PLN</b>				
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70.000	31 maja 2024 r.
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195.000	17 marca 2025 r.
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172.000	10 listopada 2025 r.
1I/2022	PLO017000079	IPOPEMA	180.000	8 grudnia 2027 r.
2I/2023	PLO017000087	IPOPEMA	140.000	24 maja 2028 r.
<b>Razem:</b>			<b>757.000</b>	

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
<b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane na podstawie oferty publicznej prospektowej</b>				
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, Noble Securities S.A., Dom Maklerski BDM S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.	25.000	6 września 2026 r.
<b>Razem:</b>			<b>288.832</b>	

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
<b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane na podstawie oferty publicznej bezprospektowej</b>				
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>1.233.832</b>	

Źródło: Spółka

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. EUR)	Termin wykupu
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych denominowane w EUR</b>				
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40.000	23 października 2024 r.
<b>Razem:</b>			<b>40.000</b>	

Źródło: Spółka

## Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Archicom

### Program emisji obligacji publicznych bezprospektowych skierowanych do inwestorów kwalifikowanych do 350 mln PLN

W dniu 17 czerwca 2016 r. Archicom zawarł z mBank S.A. umowę w sprawie ustanowienia programu emisji krótko-, średnio- i długoterminowych obligacji denominowanych w PLN o maksymalnej łącznej wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach programu do 350 mln PLN. Na mocy umowy mBank S.A. zobowiązał się organizować i przeprowadzać kompleksową obsługę emisji obligacji Archicom w ramach programu. Umowa, wraz z późniejszymi aneksami, zawarta została na czas nieokreślony oraz przewiduje możliwość przeprowadzania wielokrotnych emisji obligacji przez Archicom. Obligacje emitowane w ramach tego programu są niezabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje emitowane w ramach programu uprawniają obligatariuszy wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Ostateczne warunki emisji każdej serii ustalane są każdorazowo przed dokonaniem ich emisji.

Zgodnie z dokumentacją programu emisji obligacji publicznych bezprospektowych skierowanych do inwestorów kwalifikowanych do 350 mln PLN, Archicom może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji w sposób, który nie

będzie wymagał od Archicomu sporządzenia (i) prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu Prospektowym ani (ii) memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej.

Dokumentacja zezwala na przeprowadzanie emisji zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. (a) lub (b) Rozporządzenia Prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty obligacji emitowanych w ramach programu emisji wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych lub do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych na państwo członkowskie, innych niż inwestorzy kwalifikowani.

Emisje zostały przeprowadzone w trybie przewidzianym w art. 1 ust. 4 list (a) Rozporządzenia Prospektowego (tj. kierowanie oferty wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Środki pieniężne pozyskane z emisji obligacji stanowią uzupełnienie posiadanych limitów kredytowych i umożliwiają Archicomowi finansowanie realizacji planowanych inwestycji oraz rozwój dotychczasowych obszarów działalności na rynku nieruchomości w Polsce.

Na Datę Prospektu wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach programu wynosi 172 mln PLN. Poniższa tabela przedstawia listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Archicom na Datę Prospektu:

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych w PLN</b>				
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	110.000	15 marca 2024 r.
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62.000	17 marca 2025 r.
<b>Razem:</b>			<b>172.000</b>	

Źródło: Spółka.

### Zobowiązania pozabilansowe

Zobowiązania warunkowe przedstawione są według wartości nominalnej. W ocenie Grupy, wartość godziwa gwarancji i poręczeń jest bliska zeru, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania. Zobowiązania pozabilansowe Grupy w podziale na gwarancje oraz poręczenia na 31 marca 2023 r. przedstawiają poniższe tabele.

#### Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
<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 Wro- claw Sp. z o.o.	12.206	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
<b>Razem</b>			12.206		

Źródło: Spółka.

#### Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
<b>Echo - SPV7 Sp. z o.o.</b>	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	18.465	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o.	40.000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we

		Sp.k.			Wrocławiu.
<b>Razem</b>		58.465			

Źródło: Spółka.

## Ubezpieczenia

Grupa współpracuje z największymi towarzystwami ubezpieczeniowymi działającymi na rynku polskim, w tym z: (i) Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group; (ii) Generali T.U. S.A.; (iii) STU ERGO Hestia S.A.; (iv) PZU S.A.; (v) Colonnade Insurance S.A. Oddział w Polsce; (vi) TUiR Warta S.A.; (vii) TUiR Allianz Polska S.A. oraz (viii) Chubb European Group Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce; (ix) Uniqua S.A.

Spółki z Grupy posiadają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółkę działalności (OC deliktowe) wraz z odpowiedzialnością kontraktową (OC kontraktowe) o wartościach dostosowanych do prowadzonej przez Grupę Echo działalności i realnego ryzyka. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej są również objęci ochroną ubezpieczeniową w ramach polisy ubezpieczenia odpowiedzialności Władz Spółki (D&O). Nieruchomości, maszyny i urządzenia stanowiące część nieruchomości oraz sprzęt elektroniczny spółek z Grupy są ubezpieczone na zasadach „all risk”, do ich pełnej wartości odtworzeniowej.

Zakres polis ubezpieczeniowych Grupy jest zgodny, z zakresem ubezpieczeń zwyczajowo przyjęty przez spółki prowadzące w Polsce działalność o profilu działalności Grupy. Zakres ubezpieczenia spółek z Grupy jest każdorazowo zgodny z wymogami banków finansujących konkretną inwestycję.

Każda ze spółek z Grupy, w której rozpoczyna się proces realizacji projektu, oprócz polisy OC zawiera również polisę od wszystkich rodzajów ryzyka związanego z prowadzeniem robót budowlano-montażowych związanych z realizacją projektu (polisę CAR). Polisa jest zawierana na okres od rozpoczęcia do zakończenia prac związanych z realizacją projektu (tj. do uzyskania pozwolenia na użytkowanie) na sumę ubezpieczenia równą wartości realizacji prac budowlanych. Przy każdej polisie dotyczącej robót budowlano-montażowych ubezpieczona jest spółka z Grupy Echo, w której prowadzona jest budowa, generalny wykonawca, podwykonawcy i inne strony biorące udział w realizacji projektu. Grupa Echo wymaga również przedstawienia przez wykonawców, z którymi podpisuje umowy, polis OC na pokrycie ewentualnych roszczeń poszkodowanych.

Polisy majątkowe projektów komercyjnych zawierane są na okres jednego roku, a polisy majątkowe dla inwestycji mieszkaniowych zawierane są najczęściej na pół roku co wiąże się ze stałą sprzedażą mieszkań i zmniejszającą się sumą ubezpieczenia. Na Datę Prospektu wszystkie polisy majątkowe Grupa ma zawarte z Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group. Najbardziej odległy termin wygaśnięcia polisy majątkowej przypada na 12 maja 2024 r.

Polisy ryzyk budowlano – montażowych (CAR) zawierane są na cały okres trwania poszczególnych budów: od rozpoczęcia realizacji, aż po uzyskanie PNU, kiedy to zawierana jest polisa majątkowa. Na Datę Prospektu Spółki z Grupy mają zawarte polisy CAR głównie w Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group, jest również polisa zawarta z STU ERGO Hestia S.A i PZU S.A. Najbardziej odległy termin wygaśnięcia polisy CAR przypada na 31 marca 2025 r.

Polisy OC Spółek z Grupy Echo jak również polisa D&O zawarta została na okres jednego roku. Polisy tego typu zostały zawarte z: Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group, STU ERGO Hestia S.A, PZU S.A. oraz Uniqua S.A., natomiast polisa D&O z: Colonnade Insurance S.A. Oddział w Polsce, Chubb European Group Limited sp. z o.o. Oddział w Polsce, TUiR WARTA S.A. oraz TUiR Allianz Polska S.A. Najbardziej odległy termin wygaśnięcia polisy OC przypada na 17 maja 2024 r.

Wszystkie polisy w razie potrzeby są przedłużane na kolejny okres.

W poniższej tabeli przedstawiamy wykaz polis zawartych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2022 r. wraz ze wskazaniem liczby polis w podziale na rodzaj polisy i zakład ubezpieczeń, w którym polisa została zawarta.

Ubezpieczenia Grupy Echo			
Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia	Liczba zawartych polis
		(w tys. PLN)*	
Polisy majątkowe	Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group	1.728.254	50
	STU ERGO Hestia S.A.	400	1



Polisy odpowiedzialności cywilnej	Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group	80.547	19
	STU ERGO Hestia S.A.	13.500	9
	PZU S.A.	117	1
	Colonnade Insurance S.A. Oddział w Polsce, Chubb European Group Limited sp. z o.o. Oddział w Polsce, TUiR WARTA S.A. oraz TUiR Allianz Polska S.A.	234.495	1
	Uniqua S.A.	1.000	1
Polisy ryzyk budowlano-montażowych	Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group	836.074	13
<b>Razem</b>		<b>2.894.387</b>	<b>95</b>

\*suma ubezpieczenia polis zawartych w walucie EUR przeliczona po kursie średnim NBP: Tabela nr 252/A/NBP/2022 z dnia 2022-12-30: 4,6899.

Ubezpieczenia Grupy Archicom			
Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia	Liczba zawartych polis
		(w tys PLN)*	
Polisy majątkowe	Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group	324.480	15
Polisy odpowiedzialności cywilnej	PZU S.A.	2.647	3
	STU ERGO Hestia S.A.	10.000	1
	Colonnade Insurance S.A. Oddział w Polsce, TUiR WARTA S.A., TUiR Allianz Polska S.A.	180.000	2
	TUiR Allianz Polska S.A.	5.000	1
Polisy od ryzyk budowlano-montażowych	Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group	367.717	7
	STU ERGO Hestia S.A.	112.325	7
<b>Razem</b>		<b>1.002.169</b>	<b>36</b>

\*suma ubezpieczenia polis zawartych w walucie EUR przeliczona po kursie średnim NBP: Tabela nr 252/A/NBP/2022 z dnia 2022-12-30 :4,6899

Spółki z Grupy terminowo płacą należne składki ubezpieczeniowe.

### Pracownicy

Siłą napędową Grupy są jej pracownicy, ich różnorodne doświadczenia, kompetencje, wykształcenie, sposób pracy i indywidualne podejście do wykonywanych zadań. Stabilność zespołu, systematyczne podnoszenie kompetencji, bieżące uzupełnianie know-how z rynku i dobre warunki zatrudnienia ograniczają ryzyka, na jakie Grupa jest narażona. Zarząd jest świadomy znaczenia różnorodności w doborze pracowników, w tym osób zajmujących stanowiska kluczowych menedżerów. W podejmowanych decyzjach personalnych dokłada starań by uwzględnić elementy różnorodności, m.in. takie jak doświadczenie zawodowe, kompetencje zarówno funkcyjne, jak i leaderskie, a także różnice poglądów, pochodzenia, płęć, wykształcenie czy wiek.

Na Datę Prospektu Grupa zatrudnia łącznie 597 pracowników.

Poniższa tabela stanowi zestawienie danych dotyczących zatrudnienia w Grupie na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r.

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
Liczba pracowników* .....	615	640

\*pracownicy etatowi Grupy

Źródło: Spółka

### Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe

W ramach zwykłej działalności, spółki z Grupy są uczestnikami postępowań sądowych i administracyjnych, które, zdaniem Spółki, mają charakter typowy i powtarzalny, a indywidualnie nie mają istotnego znaczenia dla Grupy. Typowe postępowania sądowe prowadzone z udziałem spółek z Grupy obejmują głównie postępowania dotyczące roszczeń związanych z wykonywaniem umów sprzedaży i umów o roboty budowlane oraz postępowań w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Są to w szczególności postępowania o zapłatę odszkodowań z tytułu umów sprzedaży, o zapłatę spornego wynagrodzenia za roboty budowlane, a także o zapłatę wynagrodzenia dla podwykonawców.

W ramach działalności prowadzonej przez Grupę, spółki z Grupy są również stronami postępowań administracyjnych, dotyczących w szczególności uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji podziałowych i innych decyzji związanych z realizacją projektu budowlanego.

Na Datę Prospektu nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarygodności jakiegokolwiek podmiotu z Grupy, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

### Własność intelektualna

Grupa posiada prawa ochronne do znaków towarowych „ECHO Investment”, „ARCHICOM” oraz pochodnych znaków towarowych (np. „echo”, „echo INVESTMENT”). Znaki te są rejestrowane w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej, w związku z czym korzystają z ochrony prawnej na terytorium Polski. Spółka udziela, na podstawie licencji, prawa do użytkowania znaków towarowych spółkom z Grupy oraz niektórym podmiotom korzystającym z nieruchomości nabytych od Grupy.

Dodatkowo każda spółka z Grupy zlecająca wykonanie projektu architektonicznego realizowanego obiektu, ma prawo nabyć za wynagrodzeniem autorskie prawa majątkowe do tego projektu.

W ocenie Zarządu, ani Spółka ani jej Istotne Spółki Zależne nie są w istotnym stopniu uzależnione od znaków towarowych, patentów, umów przemysłowych ani nowych procesów technologicznych.

### Działania w obszarach środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego (ESG)

W celu wsparcia realizacji swojej strategii, Emitent włącza do swojej bieżącej działalności projekty i inicjatywy z obszarów środowiska, działań społecznych oraz ładu korporacyjnego (ESG). W marcu 2023 r. Emitent opublikował Strategię ESG Echo-Archicom 2030.

Strategia ESG Echo-Archicom 2030 porządkuje działania Grupy w zakresie ESG, wskazuje priorytety oraz podkreśla wartości, którymi kieruje się Grupa. Nowa strategia ma również wkład do 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ.

#### Obszar środowiskowy

Emitent kieruje się zasadą, by w swojej działalności ograniczać negatywny wpływ na środowisko. System Spółki dotyczący zarządzania ochroną środowiska i ograniczania i zapobiegania zanieczyszczeniom jest certyfikowany zgodnie z międzynarodową normą zarządzania ISO 14001. Spółka utrzymuje też wysokie standardy BHP zgodne z ISO 45001 oraz ISO 14001.

W trakcie procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę i warunków zagospodarowania przestrzennego dla swoich projektów, Grupa dokonuje przeglądów środowiskowych, które zwyczajowo mają miejsce przy takich projektach.

W swojej polityce środowiskowej Emitent dąży m.in. do efektywnego wykorzystania energii i redukcji emisji gazów cieplarnianych, w szczególności przez ograniczenie zapotrzebowania na materiały oraz ich ponowne wykorzystywanie.

Na etapie projektowania budynków biurowych i centrów handlowych Spółka stara się o uzyskanie certyfikatów „BREEAM Interim”, a po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie dla danej inwestycji aplikuje o certyfikat „BREEAM Final”. Certyfikat BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) to uznany na całym świecie standard w zrównoważonym i ekologicznym budownictwie opracowany przez BRE (British Research Establishment) w Wielkiej Brytanii. Na jego podstawie ocenia się, jak bardzo budynek jest przyjazny środowisku

naturalnemu, a także, jak bardzo jest komfortowy dla użytkowników. Budynek, który ubiega się o certyfikat BREEAM, oceniany jest w dziesięciu kategoriach: zarządzanie projektem inwestycji oraz procesem budowy; energooszczędność oraz właściwości materiałów wykorzystanych do budowy i wykończenia budynku; komfort użytkownika budynku; poziom zużycia energii w budynku; lokalizacja budynku, odległość komunikacji miejskiej; sposób zarządzania gospodarką wodno-ściekową; sposób zarządzania odpadami; sposób zagospodarowania terenu wokół budynku; rozwiązania, które zastosowano w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń oraz innowacyjność inwestycji. Każdy budynek, który przystępuje do oceny BREEAM, otrzymuje certyfikat potwierdzający, w jakim stopniu spełnia wymagania w każdej z dziesięciu kategorii. Na podstawie sumy ocen wylicza się procentowo, jak wiele kryteriów wymaganych przez BRE (British Research Establishment) zostało wdrożonych w inwestycji. Przedsiębiorcy, którzy podlegają „Dyrektywie o ujawnianiu informacji niefinansowych” (a więc zatrudniający powyżej 500 osób), od 2022 r. zostali objęci obowiązkiem sprawozdawczości w zakresie tego, jaki procent ich obrotów, nakładów inwestycyjnych i operacyjnych odpowiada działalności zrównoważonej w rozumieniu Taksonomii (tj. rozporządzenia UE 2020\_852 oraz rozporządzenia UE 2021\_2139). Budynki Certyfikowane wg BREEAM spełniają wymogi tych rozporządzeń. Grupa zrealizowała 27 projektów biurowych oraz 3 handlowe, które uzyskały certyfikaty BREEAM, dzięki czemu pozostaje w czołówce w tym zakresie na polskim rynku. Średnia punktacja certyfikowanych projektów Spółki jest na bardzo wysokim poziomie 72,9%, a ocena certyfikatu wdrażanego na etapie projektowania jest często podwyższana na etapie po zakończeniu budowy.

Zdaniem Spółki, spółki z Grupy spełniają wymogi dotyczące korzystania ze środowiska w procesie inwestycyjnym i nie są jej znane żadne istotne naruszenia z zakresu ochrony środowiska.

#### *Obszar społeczny*

Strategia biznesowa Grupy opiera się między innymi na optymalnym zagospodarowywaniu terenów położonych w mieście. W ten sposób Grupa realizuje polityki miejskie, które są nastawione na przeciwdziałanie rozlewania się aglomeracji na przedmieścia, a także na optymalne wykorzystanie miejskiej infrastruktury technicznej, społecznej oraz transportowej. W ramach realizacji projektów z obszaru działań społecznych, Grupa stara się wdrażać idee wielofunkcyjnego miasta 15-minutowego, które zapewnia mieszkańcom dostęp do najważniejszych usług w obrębie spaceru lub jazdy rowerem. To pozwala animować życie miejskie i ogranicza potrzebę intensywnego, codziennego podróżowania do bardziej oddalonych dzielnic np. do pracy, szkoły czy na zakupy. Jednocześnie, ideą Grupy jest realizowanie projektów mających współtworzyć miasto i zapewnić mieszkańcom, użytkownikom oraz przechodniom dostęp do dróg, ścieżek rowerowych, chodników mebli miejskich, a także dobrze zorganizowanych terenów zielonych i rekreacyjnych.

Ponadto, Grupa podejmuje różnego rodzaju działania charytatywne i sponsoringowe.

#### *Obszar ładu korporacyjnego*

Niezależnie od zapewnienia zgodności działalności Emitenta z zasadami ładu korporacyjnego wynikającymi z powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz Dobrych Praktyk, Grupa przyjęła wewnętrzny Kodeks Postępowania, którego zadaniem jest wzmacnianie kultury korporacyjnej i zarządzanie ryzykiem. Określa on zarówno wartości firmy, jak i normy etyczne, które są wymagane w relacjach z pracownikami, akcjonariuszami, administracją i społecznościami lokalnymi. Kodeks Postępowania porządkuje takie zagadnienia jak stosunki między pracownikami i przełożonymi czy relacje z partnerami biznesowymi i innymi zainteresowanymi stronami, a także określa sposób postępowania w trudnych sytuacjach, takich jak konflikt interesów, podejrzenie nieprawidłowości, propozycja korupcyjna czy współpraca z kooperantami o złej reputacji.

W spółkach z Grupy przeprowadzane są coroczne obowiązkowe szkolenia dla wszystkich pracowników z zakresu etyki, głównie w oparciu o Kodeks Postępowania. Po szkoleniu pracownicy przystępują do obowiązkowego egzaminu.

## INFORMACJE FINANSOWE

### Historyczne informacje finansowe

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdania Finansowe.

Informacje finansowe, o których mowa powyżej są dostępne na Stronie Internetowej Spółki. Szczegółowe informacje na temat dokumentów zamieszczonych w Prospekcie przez odniesienie zostały zawarte w Załączniku 3 do Prospektu.

### Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe

Spółka nie publikowała oraz podjęła decyzję o nieprzedstawianiu w Prospekcie prognoz wyników finansowych ani szacunkowych wyników finansowych.

### Informacje o zmianach w sytuacji finansowej po dacie bilansowej

Od czasu opublikowania zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. do Dnia Prospektu nie doszło do znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta lub Grupy.

### Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej

Od czasu opublikowania zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. do Dnia Prospektu nie doszło do istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta ani do znaczących zmian wyników finansowych Emitenta lub Grupy.

#### *Informacje o tendencjach*

Poniżej opisano najbardziej znaczące tendencje, które mogą mieć wpływ na Grupę oraz na branżę, w której Grupa prowadzi działalność, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego.

##### *(i) Perspektywy segmentu mieszkaniowego w Polsce*

Według analityków JLL, sprzedaż mieszkań w pierwszym kwartale na sześciu głównych rynkach, czyli w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi była bardzo dobra i wyniosła 11 tys. Wynika to m.in. z obawy przed możliwym wzrostem cen i ograniczeniem oferty w związku z zapowiedziami wprowadzenia rządowego programu dopłat do odsetek, który ma wspierać zakupy pierwszych mieszkań. Na zwiększony popyt wpłynęła także zmiana rekomendacji KNF, który w lutym 2023 r. złagodził warunki oceny zdolności kredytowej wynikającej z Rekomendacji S sprzed roku. Urząd wskazał, że dla kredytów z tymczasowo stałą stopą procentową w ocenie zdolności kredytowej powinien być stosowany minimalny poziom przewidywanej zmiany wysokości stopy procentowej (2,5 p. proc.). Wcześniejsze stanowisko mówiło o buforze 5 p. proc. dla wszystkich kredytów hipotecznych. Bufor dla kredytów ze zmienną stopą procentową pozostaje bez zmian.

W I kwartale 2023 r. w siedmiu największych aglomeracjach w Polsce sprzedano – licząc umowy deweloperskie – 12,1 tys. mieszkań, wynika z szacunków Otodom Analytics. Licząc kwartał do kwartału, sprzedaż wzrosła o 35 proc., a rok do roku (2022 r. w stosunku do 2021 r.) była niższa o 3,4 proc.

##### *(ii) Perspektywy segmentu nieruchomości biurowych w Polsce*

Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK), na koniec grudnia 2022 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły prawie 6.269 tys. mkw. W czwartym kwartale 2022 r. na stołeczny rynek dostarczono jedynie 8,7 tys. mkw. powierzchni w budynku DPD HQ, zlokalizowanym przy al. Jerozolimskich. Łącznie w 2022 r. na rynek biurowy w Warszawie dostarczono prawie 237 tys. mkw. powierzchni biurowej.

Po dwóch latach pandemii, która osłabiła rynek powierzchni biurowych w miastach regionalnych, widać odbicie. Na rynkach biurowych polskich miast regionalnych w 2022 r., absorpcja wyniosła 268 tys. mkw., czyli dwa razy więcej niż w dwóch ubiegłych latach. Firmy rosną najmocniej w Katowicach, Wrocławiu i Krakowie. W 2022 r. regionalny rynek biurowy powiększył się o 400 tys. mkw., co powoduje, że łączna podaż to dziś ponad 6,4 mln mkw. To więcej niż w Warszawie – zauważają analitycy CBRE. Pustostany stanowią 15,3 proc. dostępnej powierzchni, co jest stałym poziomem.

Z kolei analitycy Colliers zauważają, że ubiegłoroczna sprzedaż kompleksu biurowo-hotelowego The Warsaw HUB do firmy Google za 586 mln EUR była największą pojedynczą transakcją biurową w historii rynku polskiego oraz regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Według danych CBRE, warszawski rynek biurowy w pierwszym kwartale 2023 r. pozostawał aktywny, mimo że żaden nowy obiekt nie został oddany do użytku. To pokłosie decyzji deweloperów sprzed 2-3 lat, braku pozwoleń na budowę

i trudności z pozyskaniem atrakcyjnych gruntów. Efektem jest pogłębiająca się luka podażowa i zaostrzająca się konkurencja między najemcami o te biurowce, które już są dostępne. W przypadku nowych budynków, zainteresowani muszą zabezpieczać umowy na długo przed ukończeniem budowy - zwłaszcza w wysokiej jakości biurowcach w najlepszych lokalizacjach.

*(iii) Perspektywy segmentu nieruchomości handlowych w Polsce*

W 2022 r. polski rynek nieruchomości handlowych powiększył się o 33 obiekty, 12 rozbudowanych oraz 5 przebudowanych obiektów, co dało łącznie nieco ponad 400 tys. mkw. powierzchni. Całkowita powierzchnia handlowa w Polsce przekroczyła więc 15,9 mln mkw. Według szacunków analityków Cushman&Wakefield, w 2023 r. rynek nowoczesnej powierzchni handlowej powiększy się o kolejne 250 tys. mkw. Bilans marek handlowych obecnych w Polsce po 2022 r. jest dodatni: na rynku zadebiutowało 19 marek, natomiast dziewięć zrezygnowało z działalności w naszym kraju lub zgłosiło wnioski o upadłość.

Według analityków Cushman&Wakefield, pierwszy kwartał charakteryzował się wysoką odwiedzialnością, ze średnią wyższą o 18 proc. r/r. Średni obrót najemców w lutym 2023 r. był wyższy o ponad 30 proc. w porównaniu do lutego 2022 r., jednak po uwzględnieniu rosnącej inflacji realne obroty były o 11 proc. niższe. Negatywnie na wydatki i tym samym na obroty najemców w obiektach handlowych wpływają zmniejszająca się zasobność portfela polskiego konsumenta i pogarszające się nastroje. Zmienia się także struktura wydatków - zmniejsza się ilość pieniędzy wydawanych na dobra i usługi spoza koszyka dóbr podstawowych. Rok 2023 to raczej ujemna dynamika sprzedaży detalicznej, która może wynieść ok. -5 proc.

*(iv) Utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych w Polsce i na świecie oraz ryzyko pojawienia się spowolnienia gospodarczego*

Wysokie stopy procentowe oraz możliwość ich dalszego podwyższenia w nadchodzących kwartałach, pomimo sygnałów z Rady Polityki Pieniężnej o ich planowanej stabilizacji powoduje ryzyko pojawienia się spowolnienia gospodarczego. Ocena stabilności warunków prowadzenia biznesu w Polsce może się pogorszyć. Mimo to inwestorzy zagraniczni nadal chętnie lokują swój kapitał w Polsce.

Stabilna sytuacja gospodarcza kraju oraz kapitał zagraniczny przyczyniają się do utrzymania wysokiego popytu na powierzchnię komercyjną oraz biurową, przy czym perspektywy kształtowania się stawek czynszowych za wynajem powierzchni są niepewne.

Wysokie stopy procentowe utrudniają kredytobiorcom dostęp do kredytów hipotecznych, co w konsekwencji może przełożyć się na niższą sprzedaż lokali mieszkalnych oferowanych przez Spółki z Grupy.

*(v) Nasycenie rynku centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych*

Poziom nasycenia powierzchnią handlową w Polsce zbliża się do średniej w Europie Zachodniej. W większości dużych polskich aglomeracji pozostało już relatywnie niewiele miejsca na nowe projekty handlowe. W związku z tym, Grupa traktuje sektor centrów handlowych jako rynek wymagający dużej selekcji, oportunistyczny. Centra handlowe są nieruchomościami, które wyjątkowo szybko się starzeją, wymagają nowych aranżacji, wprowadzenia dodatkowych usług, a często nawet przebudowy czy rozbudowy. Mimo nasycenia, Grupa widzi również szanse budowy nowych, multifunkcyjnych projektów handlowych w ściśle określonych, chłonnych i rozwijających się lokalizacjach.

*(vi) Rosnąca sprzedaż internetowa*

Obserwowany jest wzrost sprzedaży internetowej, który wymaga od zarządców centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych wzmożonej uwagi i dostosowania ich do nowych warunków. Stąd wynika, m.in. uzupełnianie oferty inwestycji handlowych o funkcje usługowe i rozrywkowe, dla których handel internetowy nie jest barierą rozwoju.

*(vii) Umocnienie złotego względem euro*

Umocnienie się złotego względem euro może być niekorzystne dla wyceny aktywów Grupy i dla prognozowanej wielkości przychodów z powierzchni komercyjnej. Grupa ogranicza ryzyko walutowe poprzez zaciąganie kredytów w euro oraz aktywną politykę hedgingową. Siła złotego jest w pewnym stopniu skorelowana z koniunkturą gospodarczą, tzn. im lepsza koniunktura tym silniejszy złoty, a im gorsza koniunktura, tym słabszy złoty. W związku z powyższym, do stopnia, w jakim ta korelacja występuje, Grupa jest w naturalny sposób zabezpieczona przed wahaniami kursu walutowego.

**Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej**

Poza wymienionymi poniżej, nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2022 r.

### **Spełnienie warunku do wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022**

10 stycznia 2023 r. Zarząd Spółki poinformował, iż Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022.

Oznacza, to iż spełniony został warunek uchwały Zarządu Emitenta w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 69/2022 z dnia 23 grudnia 2022 r., zgodnie z którym:

Zarząd Spółki poinformował, że w dniu 23 grudnia 2022 r., biorąc pod uwagę, że:

- (a) zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2021 wykazało zysk netto w wysokości 27,8 mln złotych;
- (b) Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do dnia 30 czerwca 2022 r. zysk netto w wysokości 116,6 mln złotych;

Zarząd Spółki postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022 („**Zaliczka Dywidendowa**”) na następujących zasadach:

1. Łączna kwota przeznaczona na wypłatę Zaliczki Dywidendowej wyniosła 90.791.928,04 zł (dziewięćdziesiąt milionów siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych, 04/100) tj. 0,22 zł na 1 akcję (dalej Kwota Zaliczki Dywidendowej). Na Kwotę Zaliczki Dywidendowej składało się:
  - a. kwota 50.000.000,00 PLN, która nie przekraczała połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego do dnia 30 czerwca 2022, wykazanego w skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki na dzień 30 czerwca 2022 r. i za okres 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r.,
  - b. kwota 40.791.928,04 PLN pochodząca z kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy („**Fundusz Dywidendowy**”),
2. Liczba akcji objętych wypłatą Zaliczki Dywidendowej na dzień 10 stycznia 2023 r.: 412.690.582
3. Zaliczka Dywidendowa została wypłacona w dniu 2 lutego 2023 r. („**Data Wypłaty Zaliczki Dywidendowej**”).
4. Do Zaliczki Dywidendowej uprawnieni byli akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 26 stycznia 2023 r. tj. na 7 dni przed Datą Wypłaty Zaliczki Dywidendowej.

### **Wprowadzenie Strategii ESG Echo-Archicom 2030**

28 marca 2023 r. Spółka opublikowała nową Strategię ESG Echo-Archicom 2030, która porządkuje działania Grupy w zakresie ESG, wskazuje priorytety oraz podkreśla wartości, którymi kieruje się Grupa. Nowa strategia ma również wkład do 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ.

### **Wykonanie opcji kupna dotyczącej pośredniego nabycia pakietu akcji w Archicom**

W dniu 18 kwietnia 2023 roku, działając na podstawie umowy opcji z dnia 22 kwietnia 2021 r., Emitent wykonał przysługujące mu uprawnienie do nabycia i nabył od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkie udziały w kapitale zakładowym DKRA sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („**Udziały DKRA**”), która posiada 2.132.964 akcji w kapitale zakładowym Archicom, stanowiących łącznie 8,31% w kapitale zakładowym Archicom, uprawniających łącznie do 4.246.578 głosów na walnym zgromadzeniu Archicom, stanowiących łącznie około 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Archicom. Łączna kwota inwestycji Emitenta w nabycie Udziałów DKRA wyniosła 60.702.260 zł.

Na Datę Prospektu udziałów Emitenta, bezpośrednio lub pośrednio, w kapitale zakładowym Archicomu wynosi 79,79%, a udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Archicomu wynosi 83,72%.

### **Zawarcie porozumienia wstępnego dotyczącego transakcji obejmującej wniesienie przez Spółkę do Archicomu, aportu w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki**

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Spółka oraz Archicom zawarły wstępne porozumienie („**Porozumienie**”) w sprawie realizacji transakcji, dotyczącej wniesienia przez Spółkę do Archicom, aportu w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych, obejmujących segment mieszkaniowy działalności Spółki, wyodrębniony organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki i prowadzący działalność w zakresie realizacji i sprzedaży deweloperskich projektów

mieszaniowych tj. sprzedaż lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych realizowanych w ramach projektów mieszkaniowych („**Transakcja**”). W celu uniknięcia wątpliwości przedmiotem powyższej transakcji nie będą składniki majątku Spółki związane z realizacją mieszkań na wynajem (tzw. *private rented sector*).

Zgodnie z treścią Porozumienia, Transakcja polegać będzie na wniesieniu przez Spółkę do Archicom wkładu niepieniężnego w postaci „Pionu Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.” („**Aport**”) w zamian za nowe akcje w kapitale zakładowym Archicom, które spółka ta wyemituje z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zaoferuje do objęcia przez Spółkę po dokonaniu przez strony Transakcji i ich organy wszelkich czynności, a także po uzyskaniu wszelkich zgód, które są wymagane dla skutecznego przeprowadzenia Transakcji.

W Porozumieniu strony Transakcji wyraziły zamiar realizacji Transakcji, uzgodniły jej wstępny harmonogram oraz zobowiązały się do podjęcia działań zmierzających do jej przeprowadzenia, w tym do przygotowania niezbędnej dokumentacji, uzgodnienia parametrów ekonomicznych Transakcji, w tym wyceny Aportu, metody ustalenia ceny emisyjnej nowych akcji Archicom oraz liczby nowych akcji, a także do podjęcia działań mających na celu uzyskanie wszystkich niezbędnych zgód korporacyjnych. W szczególności strony zobowiązały się do zwołania nadzwyczajnych walnych zgromadzeń obu spółek z porządkiem obrad obejmującym podjęcie uchwał niezbędnych dla przeniesienia Aportu jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki oraz do emisji nowych akcji przez Archicom.

Strony przewidują, że finalizacja Transakcji w postaci wniesienia Aportu przez Spółkę do Archicom nastąpi w lipcu 2023 r.

Wartość Aportu wynosi 829,5 mln PLN i została określona na podstawie wyceny sporządzonej na dzień 31 marca 2023 r. przez firmę Grant Thornton.

Celem Transakcji jest ulokowanie w ramach Archicom aktywów mieszkaniowych Grupy Echo oraz dążenie do uzyskania pozycji lidera rynku mieszkaniowego w Polsce.

#### **Rekomendacja Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2022 oraz wyznaczenia daty ZWZA**

15 maja 2023 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2022 na dzień 29 czerwca 2023 r. oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2022.

Zarząd Spółki postanawia przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu rekomendację dotyczącą przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2022 zgodnie z poniższymi zasadami:

1. zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2022 w wysokości 100.211.857,23 zł (słownie: sto milionów dwieście jednaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt siedem i 23/100 złotych) podzielić w sposób następujący:
  - (i) kwotę 90.791.928,04 zł (słownie: dziewięćdziesiąt milionów siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych, 04/100) przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki („**Dywidenda**”) zgodnie z postanowieniami określonymi w lit a) i b);
    - a. zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 90.791.928,04 zł (słownie: dziewięćdziesiąt milionów siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych, 04/100), tj. 22 grosze na 1 akcję wypłaconą przez Spółkę w dniu 2 lutego 2023 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2022 na mocy uchwały Zarządu Spółki z dnia 23 grudnia 2022 roku („**Zaliczka Dywidendowa**”);
    - b. Dywidenda odpowiada wysokości wypłaconej przez Spółkę w dniu 2 lutego 2023 r. Zaliczki Dywidendowej, w związku z czym, Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2022. W związku z powyższym, dnia Dywidendy oraz dnia wypłaty Dywidendy nie ustala się.
  - (ii) kwotę 9.419.929,19 zł (słownie: dziewięć milionów czterysta dziewiętnaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć złotych, 19/100) przeznaczyć na Fundusz Dywidendowy Spółki.

Jednocześnie wraz z podjęciem ww. uchwały Zarząd Spółki stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, wystąpi do Rady Nadzorczej o wydanie oceny zaproponowanego podziału zysku, przy czym ostateczną decyzję dotyczącą podziału zysku za rok obrotowy 2022 podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

#### **Czynniki nadzwyczajne**

Omówione powyżej tendencje i zdarzenia mają i miały wpływ na działalność Grupy, jednak nie stanowią one, w ocenie Grupy, czynników nadzwyczajnych. W ocenie Grupy, w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w Prospekcie nie wystąpiły żadne czynniki nadzwyczajne, które miałyby wpływ na działalność podstawową prowadzoną przez Grupę lub na główne rynki, na których Grupa prowadzi działalność.

## OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE

### Grupa

Na Datę Prospektu w skład Grupy wchodzi Spółka oraz 160 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 36 spółek współzależnych, wycenianych metodą praw własności.

Echo Investment S.A. posiada 100% akcji w DKR Echo Invest S.A. 100% udziałów w DKR Echo Investment sp. z o.o., oraz 100% udziałów w DKRA Sp. z o.o. (spółka kupiona w kwietniu 2023 r.), które razem są większościami akcjonariuszami spółki Archicom S.A., będącej podmiotem dominującym w Grupie Archicom. Grupa Archicom realizuje projekty deweloperskie w podobnym modelu jak Spółka, tj. za pośrednictwem licznych podmiotów zależnych.

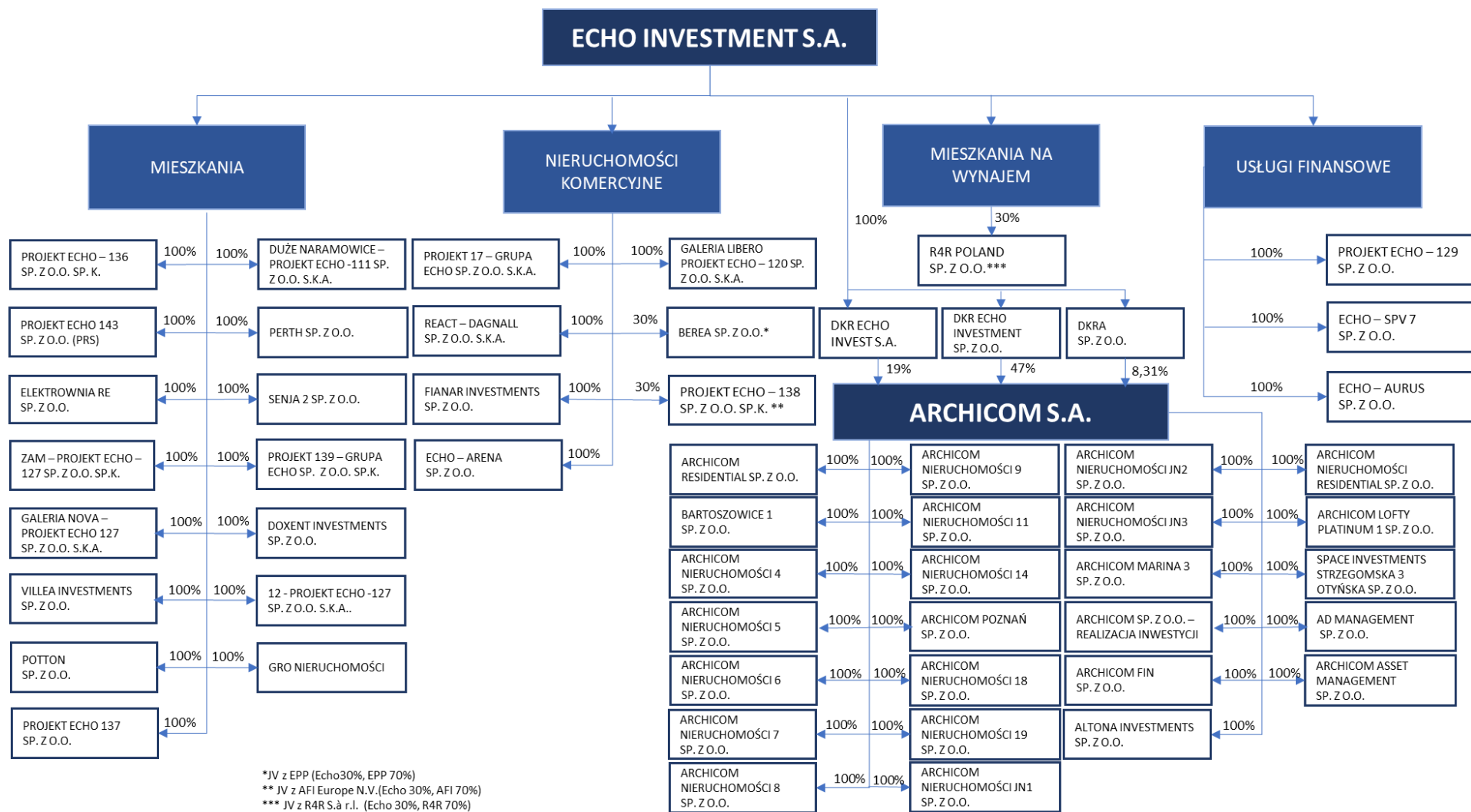
Spółka jest jednostką dominującą w Grupie i nie jest zależna od innych jednostek w ramach Grupy. Spółka, jako jednostka dominująca Grupy i bezpośredni lub pośredni właściciel pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały utworzone lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z realizacji konkretnego projektu, a następnie jego sprzedaży lub świadczenia usług najmu, za wyjątkiem wybranych spółek z Grupy, jak np. „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa oraz Archicom Asset Management sp. z o.o., które prowadzą działalność księgowo – rachunkową oraz spółek City Space, które zajmują się wynajmem powierzchni biurowej.

Ponadto, wybrane spółki zależne z Grupy są stroną umów joint venture (JV): (i) ze spółkami zależnymi z grupy kapitałowej EPP w związku z projektem Galeria Młociny w Warszawie (w eksploatacji) oraz (ii) ze spółkami zależnymi z grupy kapitałowej AFI Europe w związku z planowaną inwestycją przy ul. Towarowa 22 w Warszawie.

Istotne Spółki Zależne oraz Istotne Spółki Współzależne obejmują te spółki zależne, które posiadają nieruchomości lub są kluczowe z perspektywy bieżącej działalności Grupy.

Poniżej przedstawiona została uproszczona struktura korporacyjna Grupy na Datę Prospektu obejmująca Spółkę, jej Istotne Spółki Zależne i Istotne Spółki Współzależne oraz uwzględniająca kontrolę nad Grupą Archicom.





Źródło: Spółka.

## Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa i forma prawna:..... Echo Investment Spółka Akcyjna  
Skrócona nazwa: ..... Echo Investment S.A.  
Kraj siedziby:..... Polska  
Siedziba i adres:..... al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Telefon:..... +48 41 33 33 333  
Telefaks: ..... +48 41 33 32 333  
Adres poczty elektronicznej: ..... biuro@echo[.]com[.]pl  
Strona internetowa: ..... www[.]echo[.]com[.]pl  
KRS:..... 0000007025  
REGON: ..... 290463755  
NIP:..... 6570230912  
LEI:..... 259400LHRL5AUI6F1F70

Spółka została utworzona pod firmą Echo Press sp. z o.o., a następnie, z dniem 30 czerwca 1994 r., przekształcona w spółkę akcyjną Echo Press S.A., na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza w Kielcach (Rep. A Nr 4162/94). Zmiana firmy Spółki z Echo Press S.A. na Echo Investment S.A. nastąpiła na mocy uchwały nr 6 Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 1996 r. Od tego też roku, Spółka koncentruje się na prowadzeniu działalności deweloperskiej. Początkowo Spółka była zarejestrowana w Rejestrze Handlowym pod numerem RHB 2054, a w dniu 10 kwietnia 2001 r. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025. Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Od dnia 5 marca 1996 r. wszystkie akcje Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Spółka prowadzi działalność pod firmą Echo Investment Spółka Akcyjna. Spółka może również posługiwać się skrótem firmy Echo Investment S.A. oraz używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

Spółka prowadzi działalność na podstawie i zgodnie z przepisami prawa polskiego, w szczególności KSH.

Na Dzień Prospektu, Spółka nie posiada bezpośrednio gruntów rolnych w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

## Kapitał zakładowy Spółki

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 20.634.529,10 zł i dzieli się na 412.690.582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Akcje wszystkich serii są akcjami nieuprzywilejowanymi.

Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w całości.

Spółka nie emitowała obligacji zamiennych ani obligacji dających pierwszeństwa do objęcia w przyszłości akcji nowych emisji, dlatego też nie istnieją podstawy do przewidywania zmian kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy swoich uprawnień.

## Przedmiot działalności Spółki

Zgodnie z § 4 Statutu Spółki, przedmiotem jej działalności jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz dzierżawionymi oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie. Poza działalnością, o której mowa powyżej, w § 4 Statutu Spółki zostały wymienione inne rodzaje działalności, które nie stanowią podstawowego przedmiotu działalności Spółki.

## Znaczni akcjonariusze Spółki

Z uwagi na status Spółki jako spółki publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz fakt notowania akcji Spółki na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW, Spółka nie posiada szczegółowych informacji dotyczących całości swojego akcjonariatu. Spółka posiada informacje na temat swoich akcjonariuszy na podstawie zawiadomień przekazywanych Spółce na podstawie Ustawy o Ofercie Publicznej.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym Spółki, liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu z nich wynikających oraz ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Lp.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział (%)	Liczba głosów	Udział (%)
1.	Lisala sp. z o.o.*	272.375.784	66,00%	272.375.784	66,00%
2.	Nationale-Nederlanden OFE	53.062.355	12,86%	53.062.355	12,86%
3.	Allianz Polska PTE	39.781.769	9,64%	39.781.769	9,64%
4.	Nicklas Lindberg - Prezes Zarządu	906.372	0,22%	906.372	0,22%
5.	Maciej Drozd - Wiceprezes Zarządu	291.065	0,07%	291.065	0,07%
6.	Péter Kocsis – członek Rady Nadzorczej	111.084	0,03%	111.084	0,03%
7.	Bence Sass - członek Rady Nadzorczej	50.000	0,01%	50.000	0,01%
8.	Pozostali akcjonariusze	46.112.153	11,17%	46.112.153	11,17%
	<b>Razem**</b>	<b>412.690.582</b>	<b>100,00%</b>	<b>412.690.582</b>	<b>100,00%</b>

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

\*\* dane na 16 maja 2023 r., zgodnie z raportem bieżącym nr 19/2023

Źródło: Spółka

Na Datę Prospektu głównym akcjonariuszem Emitenta jest spółka Lisala sp. z o.o., która jest bezpośrednio kontrolowana przez węgierski WING International Zrt. Dane o strukturze akcjonariatu Na Datę Prospektu oraz na dzień przekazania raportu wynikają z powiadomień od akcjonariuszy i ich uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach Emitenta

## Kontrola nad Spółką

Akcje Spółki notowane są na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Na Datę Prospektu wiodącym akcjonariuszem kontrolującym Spółkę jest Lisala sp. z o.o., która posiada 272.375.784 akcji Spółki, czyli 66% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Lisala sp. z o.o., jest podmiotem zależnym od spółki WING International Zrt spółki prawa węgierskiego z siedzibą w Budapeszcie, która jest podmiotem zależnym od spółki Wing IHC Zrt, spółki prawa węgierskiego, która z kolei jest podmiotem zależnym od WINGHOLDING ZRT, spółki prawa węgierskiego, a ta z kolei jest zależna od spółki prawa węgierskiego pod nazwą DAYTON-INVEST KFT. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Tibor Veres, obywatel Węgier.

Spółce nie są znane żadne ustalenia, których realizacja mogłaby spowodować w przyszłości zmiany w sposobie kontroli nad Spółką.

Statut nie zawiera postanowień, które zapobiegałyby, w szczególności, ewentualnemu nadużywaniu kontroli przez akcjonariusza większościowego Spółki.

Przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz Ustawy o Ofercie Publicznej stanowiące prawną podstawę ochrony akcjonariuszy mniejszościowych obejmują w szczególności: (i) zwoływanie walnego zgromadzenia i składanie wniosków o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia; (ii) prawo do umieszczenia określonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia; (iii) prawo do przedstawiania projektów uchwał dotyczących spraw znajdujących się w porządku obrad danego walnego zgromadzenia; (iv) prawo do żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami; (v) prawo do powołania rewidenta do spraw szczególnych; oraz (vi) wymaganie kwalifikowanej większości głosów do podejmowania najistotniejszych uchwał walnego zgromadzenia. Akcjonariusze mniejszościowi spółek zależnych są chronieni również przez: (i) obowiązek spółki zależnej sporządzenia sprawozdania o jej powiązaniach umownych ze spółką dominującą za okres ostatniego roku obrotowego, zawierającego wykaz poleceń wiążących wydanych przez spółkę dominującą oraz (ii) prawo akcjonariuszy do żądania wyznaczenia przez sąd rejestrowy firmy audytorskiej w celu zbadania rachunkowości oraz działalności Grupy.

Spółka dominująca ma prawo do wydawania tzw. poleceń wiążących dotyczących prowadzenia spraw spółki skierowanych do spółki zależnej, pod warunkiem że jest to uzasadnione interesem Grupy. Spółce zależnej przysługuje zaś prawo odmowy wykonania polecenia, jeżeli jego wykonanie doprowadziłoby do niewypłacalności albo zagrożenia niewypłacalnością tej spółki lub też realizowałoby dodatkowe przesłanki określone w umowie lub statucie spółki zależnej. Spółka dominująca jest odpowiedzialna przed spółką zależną za szkody wyrządzone wykonaniem polecenia, nienaprawione w terminie w nim wskazanym, chyba że nie ponosi winy.

Poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, w zakresie mechanizmów zapobiegających nadużywaniu kontroli nad Spółką przez znacznych akcjonariuszy, Zarząd stosuje zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki (z zastrzeżeniami opisanymi szczegółowo w rozdziale „Zarządzanie i ład korporacyjny – Stosowanie zasad ładu korporacyjnego”).

### **Istotne Spółki Zależne i Istotne Spółki Współzależne**

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat:

- Istotnych Spółek Zależnych, czyli podmiotów bezpośrednio lub pośrednio zależnych od Spółki, które zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na wartość aktywów w wysokości co najmniej 30.000.000 PLN lub ze względu na prowadzenie działalności szczególnie istotnej z perspektywy Grupy. We wszystkich Istotnych Spółkach Zależnych Spółka posiada pośrednio lub bezpośrednio 100% w kapitale zakładowym każdej z Istotnych Spółek Zależnych; oraz
- Istotnych Spółek Współzależnych, czyli podmiotów współkontrolowanych, niebędących podmiotami bezpośrednio lub pośrednio zależnymi od Spółki, które pomimo nieposiadania statusu podmiotu zależnego od Spółki zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na posiadane prawo do udziału w ich aktywach netto (tj. co najmniej 30%). Na Datę Prospektu istnieją dwie Istotne Spółki Współzależne, tj. Projekt Echo – 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k. oraz Berea sp. z o.o., w których pośredni lub bezpośredni udział Spółki w kapitale zakładowym wynosi na Datę Prospektu odpowiednio 30% w jednostce Projekt Echo – 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k. oraz 30% w jednostce Berea sp. z o.o.

#### ***Echo - Arena sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Echo - Arena sp. z o.o.  
KRS: 0000188667  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

#### ***Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 sp. z o.o. S.K.A.***

Nazwa i forma prawna: Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 sp. z o.o. S.K.A.  
KRS: 0000387317  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 135.309.650 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

#### ***ZAM - Projekt Echo - 127 sp. z o.o. sp. k.***

Nazwa i forma prawna: ZAM - Projekt Echo - 127 sp. z o.o. sp. k.  
KRS: 0000620690  
Siedziba: ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub

dzierżawionymi

***Projekt Echo - 139 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo - 139 sp. z o.o.  
KRS: 0000809629  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 205.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Projekt Echo - 143 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo - 143 sp. z o.o.  
KRS: 0000825247  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 95.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

***Projekt Echo - 136 sp. z o.o. sp.k.***

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo - 136 sp. z o.o. sp.k.  
KRS: 0000580746  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Projekt 139 - „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k.***

Nazwa i forma prawna: Projekt 139 - „Grupa Echo” sp. z o.o. sp.k.  
KRS: 0000699634  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

***Villea Investments sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Villea Investments sp. z o.o.  
KRS: 0000560092  
Siedziba: ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 5.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

***Elektrownia RE sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Elektrownia RE sp. z o.o.  
KRS: 0000485527

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 205.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

**12 - Projekt Echo -127 sp. z o.o. S.K.A.**

Nazwa i forma prawna: 12 - Projekt Echo -127 sp. z o.o. S.K.A.  
KRS: 0000486645  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 50.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

**React - Dagnall sp. z o.o. S.K.A.**

Nazwa i forma prawna: React - Dagnall sp. z o.o. S.K.A.  
KRS: 0000482818  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 50.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

**Projekt 17 - „Grupa Echo” sp. z o.o. S.K.A.**

Nazwa i forma prawna: Projekt 17 - „Grupa Echo” sp. z o.o. S.K.A.  
KRS: 0000482797  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 46.050.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: --

**GRO Nieruchomości sp. z o.o.**

Nazwa i forma prawna: GRO Nieruchomości sp. z o.o.  
KRS: 0000575562  
Siedziba: ul. Ignacego Krasickiego 30 lok. 82, 30-503 Kraków  
Kapitał zakładowy: 5.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

**Perth sp. z o.o.**

Nazwa i forma prawna: Perth sp. z o.o.  
KRS: 0000531213  
Siedziba: ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 9.705.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności

gospodarczej i zarządzania

***Potton sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Potton sp. z o.o.  
KRS: 0000530967  
Siedziba: ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 5.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

***Doxent Investments sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Doxent Investments sp. z o.o.  
KRS: 0000591589  
Siedziba: ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 5.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Fianar Investment sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Fianar Investments sp. z o.o.  
KRS: 0000591363  
Siedziba: ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 5.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

***Senja 2 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Senja 2 sp. z o.o.  
KRS: 0000684502  
Siedziba: ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 5.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostała finansowa działalności usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

***Galeria Nova - Projekt Echo - 127 sp. z o.o. S.K.A.***

Nazwa i forma prawna: Galeria Nova - Projekt Echo - 127 sp. z o.o. S.K.A.  
KRS: 0000459422  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 15.200.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Galeria Libero - Projekt Echo - 120 sp. z o.o. sp.k.***

Nazwa i forma prawna: Galeria Libero - Projekt Echo - 120 sp. z o.o. sp.k.  
KRS: 0000643454  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

***Projekt Echo – 129 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo – 129 sp. z o.o.  
KRS: 0000574109  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 50.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

***Echo – SPV 7 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Echo – SPV 7 sp. z o.o.  
KRS: 0000070412  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 189.297.500 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

***Echo – Aurus sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Echo – Aurus sp. z o.o.  
KRS: 0000189787  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 199.572.500 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

***DKR Echo Invest S.A.***

Nazwa i forma prawna: DKR Echo Invest S.A.  
KRS: 0000556914  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 9.846.050 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

***DKR Echo Investment sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: DKR Echo Investment sp. z o.o.



KRS: 0000507327  
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce  
Kapitał zakładowy: 207.316.250 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

***DKRA sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: DKRA sp. z o.o.  
KRS: 0000890116  
Siedziba: ul. Księcia Witolda 64 lok.3, 50-203 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 50.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

***Berea sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Berea sp. z o.o.  
KRS: 0000521802  
Siedziba: ul. Konstruktorska 12A, 02-679 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 55.069.050 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

***Projekt Echo - 138 sp. z o.o. sp.k.***

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo - 138 sp. z o.o. sp.k.  
KRS: 0000579428  
Siedziba: ul. Nowy Świat 2, 00-497 Warszawa  
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

***R4R Poland sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: R4R Poland sp. z o.o.  
KRS: 0000718158  
Siedziba: ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 5.607.500 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

***Archicom S.A.***

Nazwa i forma prawna: Archicom S.A.  
KRS: 0000555355  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław

Kapitał zakładowy: 256.703.430 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

***Archicom Residential sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Residential sp. z o.o.  
KRS: 0000474160  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 35.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Bartoszewice 1 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Bartoszewice 1 sp. z o.o.  
KRS: 0000725093  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 532.400 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.  
KRS: 0000759742  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.  
KRS: 0000761499  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.  
KRS: 0000725878  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.  
KRS: 0000726003  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 2.003.700 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.  
KRS: 0000745710  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.  
KRS: 0000751243  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.  
KRS: 0000777145  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.  
KRS: 0000745397  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Poznań sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Poznań sp. z o.o.  
KRS: 0000831893

Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.  
KRS: 0000842962  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 51.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.  
KRS: 0000779714  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 5.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.  
KRS: 0000749043  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.  
KRS: 0000750281  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.  
KRS: 0000746441  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 10.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.  
KRS: 0000850649  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 51.40 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.  
KRS: 0000766420  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 147.700 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Marina 3 sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Marina 3 sp. z o.o.  
KRS: 0000776919  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 500.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.  
KRS: 0000763144  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 408.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***AD Management sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: AD Management sp. z o.o.  
KRS: 0000241847  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław  
Kapitał zakładowy: 111.000 PLN  
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

***Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.  
KRS: 0000608733  
Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław

Podstawowy przedmiot działalności: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

***Archicom Asset Management sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Asset Management sp. z o.o.

KRS: 0000294887

Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław

Kapitał zakładowy: 1.067.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe

***Archicom Fin sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Archicom Fin sp. z o.o.

KRS: 0000492105

Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław

Kapitał zakładowy: 1.054.200 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe formy udzielania kredytów

***Altona Investments sp. z o.o.***

Nazwa i forma prawna: Altona Investments sp. z o.o.

KRS: 0000255183

Siedziba: ul. Gen. Romualda Traugutta 45, 50-416 Wrocław

Kapitał zakładowy: 350.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

## ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY

Zgodnie z KSH, organami zarządzającymi i nadzorczymi Spółki są, odpowiednio, Zarząd i Rada Nadzorcza. Poniższy opis dotyczący Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki został przygotowany w oparciu o KSH, Statut Spółki oraz Regulamin Zarządu i Regulamin Rady Nadzorczej obowiązujące na Datę Prospektu, a także w oparciu o oświadczenia złożone przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.

### Zarząd

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prowadzeniem spraw i reprezentowanie Spółki. Wszelkie sprawy niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. Do działania w imieniu Spółki, w przypadku Zarządu wieloosobowego, wymagane jest współdziałanie: (i) Prezesa Zarządu łącznie z Wiceprezesem, albo (ii) dwóch Wiceprezesów łącznie, albo (iii) Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z członkiem zarządu, albo (iv) Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z prokurentem. Zarząd jest również zobowiązany do udzielania Radzie Nadzorczej, z własnej inicjatywy, aktualnych informacji o sytuacji Spółki, w tym o: uchwałach Zarządu i ich przedmiocie, stanie majątku Spółki oraz postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności Spółki.

Zarząd Spółki jest jedno- lub wieloosobowy. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu są powoływani, zawieszani i odwoływani przez Radę Nadzorczą, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu. Członkowie Zarządu są powoływani na okres wspólnej, trzyletniej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Zarządu, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

L.p.	Imię i nazwisko członka Zarządu	Funkcja	Data pierwszego powołania do Zarządu	Data upływu obecnej kadencji*
1.	Nicklas Lindberg	Prezes Zarządu	18 kwietnia 2016 r.	13 sierpnia 2023 r.
2.	Maciej Drozd	Wiceprezes Zarządu	16 lipca 2015 r.	13 sierpnia 2023 r.
3.	Artur Langner	Wiceprezes Zarządu	14 czerwca 2005 r.	13 sierpnia 2023 r.
4.	Rafał Mazurczak	Członek Zarządu	15 września 2016 r.	13 sierpnia 2023 r.
5.	Małgorzata Turek	Członek Zarządu	7 marca 2019 r.	13 sierpnia 2023 r.

Źródło: Spółka.

\* Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia przez nich funkcji członków Zarządu, tj. w dniu, w którym podjęta zostanie uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r.

Część członków Zarządu wykonuje swoje obowiązki w siedzibie Spółki, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, tj.: Artur Langner i Rafał Mazurczak. Nicklas Lindberg, Maciej Drozd oraz Małgorzata Turek pełnią swoje obowiązki w warszawskim biurze w Browarach Warszawskich przy ul. Grzybowskiej 60.

### Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza jest odpowiedzialna za stały nadzór nad działalnością Spółki. Do obowiązków rady nadzorczej należą: ocena sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności Zarządu, ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty a także, sporządzanie oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników wspomnianych ocen oraz pisemnego sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za ubiegły rok obrotowy. W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty spółki, dokonywać rewizji stanu majątku spółki oraz żądać od zarządu, prokurentów i osób zatrudnionych w spółce sporządzenia lub przekazania wszelkich informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień. Zgody Rady Nadzorczej wymaga zawarcie przez Spółkę ze spółką dominującą, spółką zależną lub spółką powiązaną transakcji, której wartość zsumowana z wartością transakcji zawartych z tą samą spółką w okresie roku obrotowego przekracza 10% sumy aktywów Spółki.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi co najmniej pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na okres wspólnej trzyletniej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza obecnej kadencji liczy ośmiu członków. Pracami Rady Nadzorczej kieruje Przewodniczący. Rada Nadzorcza może ustanowić doraźny lub stały Komitet Rady Nadzorczej, składający się z członków Rady Nadzorczej, do

pełnienia określonych czynności nadzorczych, a także kierować swoich członków do samodzielnego pełnienia tych czynności.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Rady Nadzorczej, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

L.p.	Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Funkcja	Data objęcia funkcji w Radzie Nadzorczej	Data upływu obecnej kadencji*
1.	Noah Steinberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej	15 czerwca 2022 r.	15 czerwca 2025 r.
2.	Tibor Veres	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	15 czerwca 2022 r.	15 czerwca 2025 r.
3.	Péter Kocsis	Członek Rady Nadzorczej	15 czerwca 2022 r.	15 czerwca 2025 r.
4.	Bence Sass	Członek Rady Nadzorczej	15 czerwca 2022 r.	15 czerwca 2025 r.
5.	Sławomir Jędrzejczyk	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	15 sierpnia 2022 r.	15 czerwca 2025 r.
6.	Margaret Dezse	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	15 sierpnia 2022 r.	15 czerwca 2025 r.
7.	Maciej Dyjas	Członek Rady Nadzorczej	15 czerwca 2022 r.	15 czerwca 2025 r.
8.	Nebil Senman	Członek Rady Nadzorczej	15 czerwca 2022 r.	15 czerwca 2025 r.

Źródło: Spółka.

\* Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia przez nich funkcji członków Rady Nadzorczej, tj. w dniu, w którym podjęta zostanie uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.

Na Datę Prospektu Margaret Dezse i Sławomir Jędrzejczyk spełniają przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów powiązanych ze Spółką zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach oraz kryteria niezależności określone w Regulaminie Komitetu Audytu.

Margaret Dezse posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach ze względu, m.in. na ukończenie studiów w zakresie zarządzania przedsiębiorstwami ze specjalizacją „księgowość” oraz pracę na stanowisku partnera w EY oraz PwC w obszarach doradztwa transakcyjnego i finansowania przedsiębiorstw. Margaret Dezse doradzała przy kilkuset transakcjach wspierając klientów z różnych sektorów gospodarki przy podejmowaniu decyzji strategicznych i inwestycyjnych. Margaret Dezse posiada również tytuł *Chartered Accountant* (CPA) nadany przez Chartered Professional Accountants of Canada i jest uprawniona do badania statutowych sprawozdań finansowych w Kanadzie. Jako pracownik firmy audytorskiej brała również udział w prowadzeniu badań statutowych sprawozdań finansowych spółek na Węgrzech. Margaret Dezse jest także członkiem rady dyrektorów oraz przewodniczącą komitetu audytu Masterplast Nyrt i oraz członkinią komitetu wykonawczego Kometa Zrt. Jest także członkiem rady nadzorczej United Way Hungary i Impact Ventures - funduszu venture capital o orientacji prospołecznej.

Sławomir Jędrzejczyk, posiada ponad 20-letnie doświadczenie w pracy w spółkach notowanych na GPW. W latach 2000-2017 pełnił funkcję wiceprezesa Zarządu ds. finansowych PKN Orlen S.A., a także Wiceprzewodniczącego rady nadzorczej Unipetrol a.s., członka zarządu Orlen Lietuva oraz członka rady dyrektorów Orlen Upstream Kanada. W swojej pracy zajmował się przede wszystkim realizacją strategii ukierunkowanej na wzrost wartości, budowaniem relacji z rynkiem kapitałowym, zapewnieniem finansowania oraz zwiększanie przepływów pieniężnych poprzez doskonałość operacyjną, dezinwestycje i projekty dotyczące kapitału obrotowego. Odpowiadał za obszar finansów, kontroling, księgowość, zarządzanie łańcuchem dostaw, relacje inwestorskie, M&A oraz IT.

Sławomir Jędrzejczyk jest absolwentem Senior Executive Program London Business School, Association of Chartered Certified Accountants ACCA oraz Wydziału Elektroniki Politechniki Łódzkiej.

## Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

### Konflikt interesów

Na Datę Prospektu, członkowie Rady Nadzorczej Maciej Dyjas i Nebil Senman są powiązani ze spółką Griffin Real Estate sp. z o.o. zajmującą się inwestycjami w polskie projekty, których działalność jest konkurencyjna w stosunku do działalności Spółki w ograniczonym zakresie, ponieważ Griffin Real Estate sp. z o.o. i Spółka działają na innych rynkach cząstkowych i mają różne profile inwestycji pod względem stosunku zysków do ryzyka. Maciej Dyjas oraz Nebil Senman są również członkami rady nadzorczej Murapol S.A., której działalność w segmencie nieruchomości mieszkaniowych jest podobna do działalności Grupy. Murapol S.A. nie prowadzi natomiast działalności w pozostałych segmentach, w których obecna jest Grupa, tj. w segmencie biurowym i segmencie handlowym.



Na Datę Prospektu u członków Zarządu Spółki i pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki nie występują, choćby potencjalne, konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Spółki a prywatnymi obowiązkami lub innymi obowiązkami członków Zarządu, w szczególności zaś żaden z nich: (i) nie prowadzi innej działalności poza Spółką, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki; (ii) nie wykonuje poza Spółką działalności konkurencyjnej wobec Spółki; (iii) nie jest współnikiem konkurencyjnej wobec Spółki lub Spółek Zależnych, spółki cywilnej lub osobowej; oraz (iv) nie jest członkiem organów spółki kapitałowej konkurencyjnej wobec Spółki lub Spółek Zależnych ani nie jest członkiem organu jakiegokolwiek innej konkurencyjnej osoby prawnej.

### **Komitet Audytu oraz system kontroli wewnętrznej**

W Radzie Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu, składający się ze Margaret Dezse (przewodnicząca, niezależny członek Rady Nadzorczej), Sławomir Jędrzejczyk (wiceprzewodniczący, niezależny członek Rady Nadzorczej) i Nebila Senmana (członek Rady Nadzorczej). Komitet audytu funkcjonuje w oparciu o Regulamin Komitetu Audytu z dnia 10 października 2017 r. Do kompetencji Komitetu Audytu należą, w szczególności, następujące sprawy: (i) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; (ii) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej; (iii) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; (iv) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej; (v) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich.

Komitet Audytu realizuje swój ustawowy obowiązek monitorowania systemów kontroli wewnętrznej, systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, poprzez organizację cyklicznych spotkań Komitetu Audytu z udziałem przedstawicieli Zarządu, przedstawicieli audytora Grupy, przedstawicieli Zespołu Finansowego, przedstawicieli Audytu Wewnętrznego oraz w miarę potrzeby innych osób. Posiedzenia Komitetu Audytu mogą być również zwoływane w trybie *ad hoc*.

Ponadto, w Spółce funkcjonuje jednostka Audytu Wewnętrznego, która uzgadnia cele i obszary prowadzenia audytu w danym roku oraz sporządza dla Komitetu Audytu coroczny raport z oceny systemów kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem Spółki. W zakresie audytu wewnętrznego, monitorowanie odbywa się poprzez analizę otrzymywanych raportów z przeprowadzonych audytów, okresowe raportowanie statusowe, raportowanie roczne oraz cykliczne spotkania Komitetu Audytu z Dyrektorem działu Audytu Wewnętrznego. W miarę potrzeb Komitet Audytu może zlecić jednostce Audytu Wewnętrznego podjęcie analizy konkretnych obszarów w trybie *ad hoc*. Komitet Audytu analizuje i wnosi uwagi do projektów sprawozdań finansowych oraz sprawozdań Zarządu Spółki oraz analizuje przygotowywane przez Spółkę scenariusze zarządzania płynnością, w tym scenariusze kryzysowe.

System kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej w spółce oparty jest na wielopoziomowej weryfikacji wprowadzanych danych, obejmującej przygotowanie oraz sprawdzanie w ramach Działu Księgowości oraz weryfikację przez Dział Analiz. Weryfikacja obejmuje wszelkie kluczowe procesy takie jak:

- (i) poprawność dokumentów pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym;
- (ii) wycena aktywów i pasywów (m.in. wycena nieruchomości inwestycyjnych, wycena zobowiązań długoterminowych, aktualizacją odpisów z tytułu utraty wartości);
- (iii) kalkulacja rezerw oraz danych szacunkowych;
- (iv) kalkulacja podatku odroczonego (wraz z uzgodnieniem efektywnej stawki podatkowej); oraz
- (v) porównanie wypracowanych wyników finansowych z szacunkiem opracowanym w Dziale Analiz.

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych to przede wszystkim:

- (i) przejrzysta struktura organizacyjna;
- (ii) wykwalifikowana kadra;
- (iii) bezpośredni nadzór kierownictwa;
- (iv) funkcjonowanie działu audytu wewnętrznego; oraz
- (v) weryfikacja sprawozdań przez biegłego rewidenta.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych w ramach sprawozdawczości finansowej i zarządczej Spółki tworzą wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Pionu Finansowego zarządzanego bezpośrednio przez Dyrektora Finansowego i pośrednio Zarząd. W Pionie Finansowym w procesie tym uczestniczą przede wszystkim pracownicy Działu Księgowości, przy wsparciu pracowników Działu Budżetowania i Analiz, Działu Finansowania, a całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla Pionu Finansowego. Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół

Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi).

Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego zespołu przygotowują sprawozdania finansowe. W procesie kontroli poprawności księgowania kosztów uczestniczą również pracownicy Działu Budżetowania i Analiz. Wyceny ujmowane w sprawozdaniach sporządzane i przekazywane są do Działu Sprawozdawczości przez pracowników Działu Budżetowania i Analiz.

Pracownicy tego zespołu posiadają wiedzę z zakresu rachunkowości finansowej (część posiada tytuły samodzielnych księgowych), jak również ponadto z zakresu rachunkowości zarządczej i analiz finansowych (część posiada stosowne wykształcenie z zakresu audytu i kontroli wewnętrznej). Sprawują również kontrolę nad prawidłowym zaksięgowaniem tych wycen. Nad całym procesem sporządzania sprawozdań czuwają kierownicy Działu Księgowości oraz Działu Budżetowania i Analiz. Uzgodnienie sald rozrachunków z bankami należy do zadań Zespołu Płatności i Ubezpieczeń. Dzięki szerokiemu procesowi kontroli wewnętrznej, w który zaangażowani są pracownicy poszczególnych zespołów, a także nadzoru nad tym procesem kierowników Pionu Finansowego ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości. Weryfikacja poprawności danych finansowych jest zautomatyzowana, a przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, są weryfikowane przez Dyrektora Finansowego Spółki. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o rynkowej renomie i wysokich kwalifikacjach.

W celu zapewnienia efektywności systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej, Komitet Audytu dokonuje oceny wniosków wynikających z rocznych raportów przygotowywanych przez jednostkę Audytu Wewnętrznego Spółki, jak również dokonuje analiz i wnosi uwagi do projektów sprawozdań finansowych, sprawozdań Zarządu oraz przygotowywanych przez Spółkę scenariuszy zarządzania płynnością.

Komitet Audytu monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej przez biegłego rewidenta poprzez organizację cyklicznych spotkań z przedstawicielami audytora Grupy podczas posiedzeń Komitetu Audytu. Posiedzenia takie mogą być również organizowane w trybie *ad hoc*. Ponadto, Audytor Grupy cyklicznie raportuje do Komitetu Audytu w zakresie zarówno planowania jak i wyników przeprowadzonych badań okresowych i przeglądów.

Margaret Dezse i Sławomir Jędrzejczyk spełniają przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów powiązanych ze Spółką zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach oraz kryteria niezależności określone w Regulaminie Komitetu Audytu.

Margaret Dezse posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach ze względu, m.in. na pracę na stanowisku partnera w EY oraz PwC w obszarach doradztwa transakcyjnego i finansowania przedsiębiorstw. Margaret Dezse doradzała przy kilkuset transakcjach wspierając klientów z różnych sektorów gospodarki przy podejmowaniu decyzji strategicznych i inwestycyjnych. Dodatkowo Margaret Dezse jest także członkiem rady dyrektorów oraz przewodniczącą komitetu audytu Masterplast Nyrt oraz członkinią komitetu wykonawczego Kometa Zrt. Jest także członkiem rady nadzorczej United Way Hungary i Impact Ventures - funduszu venture capital o orientacji prospołecznej.

Wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka posiada Nebil Senman. Nebil Senman pełni funkcję partnera współzarządzającego w Griffin Real Estate. Przez dziewięć lat pełnił również znaczące funkcje w funduszach nieruchomościowych grupy Oaktree w Niemczech i Polsce, gdzie m.in. zajmował stanowiska Starszego Wiceprezesa i członka Rady Nadzorczej. Nebil Senman ukończył studia MBA i studia w zakresie inżynierii lądowej. Nebil Senman posiada również dyplom studiów podyplomowych w dziedzinie zarządzania nieruchomościami (EBS), jak również jest członkiem Królewskiego Instytutu Akredytowanych Rzeczoznawców (MRICS).

### **Komitet Inwestycyjny**

W dniu 2 września 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Inwestycyjny. Jego zadaniem jest bieżąca ocena działań z zakresu zakupów i sprzedaży aktywów, planów finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych na podstawie zatwierdzonego budżetu rocznego.

Na Datę Prospektu w skład Komitetu Inwestycyjnego wchodzi Noah Steinberg (przewodniczący), Maciej Dyjas, Péter Kocsis, Bence Sass oraz Nebil Senman.

### **Komitet ds. wynagrodzeń**

W Spółce nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń.

### **Polityka Wynagrodzeń**

W Spółce obowiązuje Polityka Wynagrodzeń przyjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 13 sierpnia 2020 r. Określa ona: (i) opis stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu i Rady Nadzorczej; (ii) okres, na jaki zostały zawarte umowy z członkami Zarządu oraz wskazanie okresów i warunków ich wypowiedzenia; oraz (iii) opis środków podjętych w celu unikania konfliktów interesów związanych z Polityką Wynagrodzeń lub zarządzania takimi konfliktami interesów.

### **Program Premii Długoterminowej 2020-2024**

W dniu 21 lipca 2021 r. Spółka zawarła z Panem Nicklasem Lindbergiem, Prezesem Zarządu, oraz z Panem Maciejem Drozdem, Wiceprezesem Zarządu, umowy w przedmiocie ustalenia warunków dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej („**Umowy LTI 1**”). Przyznanie dodatkowego wynagrodzenia na zasadach określonych w Umowach LTI 1 jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń, o której mowa w sekcji „*Polityka Wynagrodzeń*” powyżej.

Zgodnie z Umowami LTI 1, Pan Nicklas Lindberg oraz Pan Maciej Drozd uzyskali prawo do otrzymania dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej („**Premia Długoterminowa 1**”), którego wysokość będzie uzależniona od wzrostu wartości Spółki mierzonej sumą wypłaconych przez Spółkę dywidend oraz wzrostem kursu akcji Spółki na GPW w rocznych okresach oceny wskazanych w Umowach LTI 1.

Umowy LTI 1 określają zasady ustalenia wysokości Premii Długoterminowej 1 w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,34 PLN za jedną akcję Spółki. Prawo do Premii Długoterminowej 1 będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Wysokość Premii Długoterminowej 1 jest uzależniona od wzrostu wartości akcji Spółki, przy czym maksymalna wysokość Premii Długoterminowej 1 („**Wartość Bazowa 1**”) może wynieść 10 milionów EUR dla Pana Nicklasa Lindberga oraz 5 milionów EUR dla Pana Macieja Drozda w przypadku, gdy na koniec pięcioletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,80 PLN ponad kwotę początkowego kursu akcji Spółki, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie kwotę 10,14 PLN na akcję Spółki. W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, w miejsce średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki, podstawę do obliczenia wysokości Premii Długoterminowej 1 będzie stanowiła cena za akcje Spółki obliczona w oparciu o cenę określoną w transakcji skutkującej taką istotną zmianą w strukturze akcjonariatu.

Zgodnie z Umowami LTI 1 okres trwania programu może zostać przedłużony o kolejne dwa lata (łącznie do siedmiu lat), tj. do dnia 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku maksymalna wysokość Premii Długoterminowej 1 wyniesie 125% Wartości Bazowej 1 w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o wypłacone dywidendy pod koniec okresu siedmioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 7,25 PLN, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie kwotę 11,59 PLN na akcję Spółki.

Premia Długoterminowa 1 ma być realizowana w akcjach Spółki (istniejących bądź nowej emisji) corocznie, na koniec okresu oceny, a jeśli nie będzie to możliwe do zrealizowania, zostanie wypłacona jednorazowo w gotówce na koniec pięcioletniego (lub siedmioletniego w przypadku jego przedłużenia) okresu trwania programu. W razie zaistnienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu, Premia Długoterminowa 1 zostanie wypłacona jednorazowo po takim zdarzeniu.

Umowy LTI 1 zawarte z wyżej wskazanymi członkami Zarządu określają ponadto szczegółowe warunki wypłaty Premii Długoterminowej 1, jak również sytuacje, gdy członek Zarządu traci prawo do otrzymania Premii Długoterminowej 1 lub jej części, w szczególności w przypadku wyrządzenia szkody Spółce lub podejmowania działań naruszających obowiązujące przepisy prawa oraz akty wewnętrzne Spółki.

### **Program Premii Długoterminowej 2022-2025**

W dniu 15 czerwca 2022 r. Spółka zawarła z Panem Rafałem Mazurczakiem (Członkiem Zarządu Spółki), z Panią Małgorzatą Turek (Członkiem Zarządu Spółki) oraz z Panem Waldemarem Olbrykiem (Prezesem Zarządu Archicom) („**Uprawnieni**”) umowy w przedmiocie ustalenia warunków dodatkowego wynagrodzenia

motywacyjnego w postaci premii długoterminowej („**Umowy LTI 2**”). Przyznanie dodatkowego wynagrodzenia na zasadach określonych w Umowach LTI 2 jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń, o której mowa w sekcji „Polityka Wynagrodzeń” powyżej.

Zgodnie z Umowami LTI 2, Uprawnieni uzyskali prawo do otrzymania dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej („**Premia Długoterminowa 2**”), którego wysokość będzie uzależniona od wzrostu wartości Spółki mierzonej sumą wypłaconych przez Spółkę dywidend oraz wzrostem kursu akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w rocznych okresach oceny wskazanych w Umowach LTI 2. Zawarcie Umów LTI 2 stanowi rozszerzenie programu Premii Długoterminowej 2, o której mowa powyżej.

Umowy LTI 2 określają zasady ustalenia wysokości Premii Długoterminowej 2 w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,07 zł za jedną akcję Spółki. Prawo do Premii Długoterminowej 2 będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od dnia 31 grudnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Wysokość Premii Długoterminowej 2 jest uzależniona od wzrostu wartości akcji Spółki, przy czym maksymalna wysokość Premii Długoterminowej 2 („**Wartość Bazowa 2**”) może wynieść 1 milion EUR dla każdego z Uprawnionych w przypadku gdy na koniec czteroletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,60 zł ponad kwotę początkowego kursu akcji Spółki, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kurs akcji Spółki osiągnie kwotę 9,67 zł na akcję Spółki. W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, w miejsce średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki, podstawę do obliczenia wysokości Premii Długoterminowej 2 będzie stanowiła cena za akcje Spółki obliczona w oparciu o cenę określoną w transakcji skutkującej taką istotną zmianą w strukturze akcjonariatu.

Zgodnie z Umowami LTI 2 okres trwania programu może zostać przedłużony o kolejny rok (łącznie do pięciu lat) tj. do dnia 31 grudnia 2026 r.; w takim przypadku maksymalna wysokość Premii Długoterminowej 2 wyniesie 112,5% Wartości Bazowej 2 w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o wypłacone dywidendy pod koniec okresu pięcioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 6,3 zł, tj. powiększonego o wypłacone dywidendy średni sześciomiesięczny kurs akcji Spółki osiągnie kwotę 10,37 zł na akcję Spółki.

Premia Długoterminowa 2 ma być realizowana w akcjach Spółki (istniejących bądź nowej emisji) corocznie, na koniec okresu oceny, a jeśli nie będzie to możliwe do zrealizowania, zostanie wypłacona jednorazowo w gotówce na koniec czteroletniego (lub pięcioletniego w przypadku jego przedłużenia) okresu trwania programu. W razie zaistnienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu, Premia Długoterminowa 2 zostanie wypłacona jednorazowo po takim zdarzeniu.

Umowy LTI 2 zawarte z Uprawnionymi określają ponadto szczegółowe warunki wypłaty Premii Długoterminowej 2, jak również sytuacje, gdy Uprawniony traci prawo do otrzymania Premii Długoterminowej 2 lub jej części, w szczególności w przypadku wyrządzenia szkody Spółce lub podejmowania działań naruszających obowiązujące przepisy prawa oraz akty wewnętrzne Spółki.

### **Stosowanie zasad ładu korporacyjnego**

Zgodnie z Regulaminem GPW, Emitent, jako spółka notowana na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, powinien przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021 („**Dobre Praktyki**”). Dobre Praktyki to zbiór zasad ładu korporacyjnego oraz reguł postępowania dotyczących spółek, których akcje notowane są na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w tym Emitenta.

Zgodnie z Regulaminem GPW, Emitent publikuje informację, w której wskazuje, które zasady określone w Dobrych Praktykach są przez niego stosowane, a których zasad w sposób trwały nie stosuje. W odniesieniu do zasad, które nie są przez Emitenta stosowane, informacja zawiera szczegółowe wyjaśnienie okoliczności i przyczyn niestosowania danej zasady. W przypadku zmiany stanu stosowania zasad lub wystąpienia okoliczności uzasadniających zmianę treści wyjaśnień w zakresie niestosowania lub sposobu stosowania zasady emitent niezwłocznie aktualizuje wcześniej opublikowaną informację.

W przypadku, gdy określona zasada ładu korporacyjnego została naruszona incydentalnie, Emitent niezwłocznie publikuje informację o tym fakcie, wskazując jakie były okoliczności i przyczyny naruszenia danej zasady oraz wyjaśniając, w jaki sposób zamierza usunąć ewentualne skutki jej niezastosowania lub jakie kroki zamierza

podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania tej zasady w przyszłości, a także czy w ciągu ostatnich dwóch lat miały miejsce przypadki incydentalnego naruszenia tej zasady.

Zarząd Spółki, w wykonaniu obowiązku nałożonego przez § 29 ust. 3 Regulaminu GPW, przyjął do stosowania zasady ładu korporacyjnego określone w Dobrych Praktykach.

Na Datę Prospektu Spółka stosuje wszystkie zasady określone w Dobrych Praktykach z wyjątkiem następujących zasad: 1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.11.6., 4.1., 4.3., 6.3.

- *1.4.1. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.: objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;*

Zasada nie jest stosowana. Emitent zamierza stosować w przyszłości tę Zasadę. Dane opisujące przedmiotową tematykę zostaną przedstawione w raporcie ESG Emitenta za 2022.

- *1.4.2. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent zamierza stosować w przyszłości tę Zasadę. Dane opisujące przedmiotową tematykę zostaną przedstawione w raporcie ESG Emitenta za 2022.

- *2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent posiada politykę różnorodności w stosunku do osób zatrudnionych natomiast ze względu na to, że Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza nie przyjęły dotychczas uchwał w tej sprawie, Emitent nie przyjął polityki różnorodności w zakresie zróżnicowania pod względem płci w stosunku do Zarządu i Rady Nadzorczej. Na potwierdzenie, iż Zarząd stosuje politykę różnorodności w przypadku zatrudniania szeroko pojętej kadry zarządzającej, obejmującej ogół stanowisk dyrektorskich i kierowniczych, Emitent informuje, iż wskaźnik różnorodności określający udział kobiet w tak zdefiniowanej kadrze zarządzającej wynosi ok. 30%.

- *2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.*

Zasada nie jest stosowana. Ze względu na fakt, iż walne zgromadzenie i rada nadzorcza nie przyjęły dotychczas uchwał w tej sprawie, Spółka nie przyjęła polityki różnorodności w zakresie zróżnicowania pod względem płci w stosunku do zarządu i rady nadzorczej.

- *2.11.6. Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej: informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent nie stosuje zasady 2.1. wobec czego sprawozdanie Rady Nadzorczej nie będzie zawierało treści, o których mowa w zasadzie 2.11.6.

- *4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.*

Zasada nie jest stosowana. Mając na uwadze ryzyka prawne związane z e-walnymi oraz aktualną strukturę akcjonariatu, Emitent zdecydował, iż na chwilę obecną nie będzie prowadził obrad Walnego

Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne). W miarę wyeliminowania ryzyk tak prowadzonych obrad WZA oraz zgłaszania takiej potrzeby przez znaczącą liczbę akcjonariuszy, Emitent rozważy wprowadzenie tej zasady w życie.

- *4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent nie zapewnia powszechnie dostępnej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, ale po zakończeniu Walnego Zgromadzenia udostępnia zapis audiowizualny przebiegu obrad walnego zgromadzenia na swojej stronie internetowej.

- *6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciagu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent jest stroną umów, zgodnie z którymi możliwe będzie nabycie przez osoby uprawnione akcji poniżej kursu rynkowego, jednak pod warunkiem realizacji odpowiednich długoterminowych celów finansowych i o ile stosowne uchwały zostaną podjęte przez Walne Zgromadzenie. Zawarcie tych umów w lipcu 2021 r. oraz w czerwcu 2022 r. było przedmiotem raportu bieżącego.

## **INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY**

Na potrzeby niniejszego rozdziału wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w rozdziale „*Skróty i definicje*” Prospektu mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

### **Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej**

Na podstawie Prospektu oferowanych jest zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach do 3.000.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 300.000.000 zł (słownie: trzysta milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Wartość nominalna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Informacja o Cenie Emisyjnej będzie uzupełniona zgodnie z art. 8 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Emisja danej serii Obligacji będzie dokonywana każdorazowo na podstawie decyzji dotyczącej emisji Obligacji danej serii („**Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii**”), ustalającej Ostateczne Warunki Danej Serii, w tym: (i) Cenę Emisyjną, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii.

Emitent nie przewiduje progów emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą zawierać każdorazowo, m.in. następujące dane: oznaczenie serii, Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego, przewidywany Dzień Emisji, Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu, maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w danej serii, maksymalną łączną wartość nominalną danej serii Obligacji. Dodatkowo w zależności od rodzaju oprocentowania Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Danej Serii będą określone odpowiednio: Marża i Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu lub Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu. Ponadto Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać uprawnienie Spółki do wcześniejszego wykupu Obligacji oraz wskazywać dzień, począwszy od którego wykonanie takiego uprawnienia będzie możliwe.

Ostateczne Warunki Danej Serii zawarte w Decyzji Emisyjnej Obligacji Danej Serii, stanowią warunki ostateczne w rozumieniu art. 26 Rozporządzenia Delegowanego dla Obligacji danej serii.

Ostateczne Warunki Danej Serii powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji. Podstawowe Warunki Emisji wraz ze Ostatecznymi Warunkami Danej Serii stanowią jednolity dokument warunków emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*” Prospektu. Wzór Ostatecznych Warunków Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą podawane przez Spółkę do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego oraz w formie oddzielnego dokumentu zgodnie z art. 8 ust. 4 oraz art. 8 ust. 5 Rozporządzenia Prospektowego, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Obligacje zostaną zarejestrowane (zdematerializowane) w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN, Spółka wystąpi z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.

Informacja o wstępnym kodzie ISIN będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

### **Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe**

Obligacje są emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach.

### **Informacje na temat rodzaju i formy oferowanych papierów wartościowych**

Obligacje są niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela, nieposiadającymi formy dokumentu. W Dniu Emisji Obligacji danej serii zostaną one zarejestrowane (zdematerializowane) w depozycie papierów

wartościowych prowadzonym przez KDPW na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z KDPW, zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu będzie KDPW.

### **Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej**

Na podstawie Prospektu, w okresie jego ważności, Spółka może oferować Obligacje w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 300.000.000 zł (słownie: trzysta milionów złotych). Wartość nominalna Obligacji oferowanych w ramach poszczególnych Ofert na podstawie Prospektu zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

### **Waluta emitowanych papierów wartościowych**

Obligacje są emitowane w złotych polskich lub euro. Informacja o walucie, w której denominowane będą Obligacje zostanie zawarta w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, które zostaną udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

### **Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych**

Obligacje każdej serii stanowią nieodwołalne i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Spółki.

### **Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw**

Prawa i obowiązki z Obligacji określone są w Warunkach Emisji obejmujących Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu. Wzór Ostatecznych Warunków Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji są obligacjami oprocentowanymi z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek.

Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Uprawnionych. Środki pieniężne niezbędne do wypełnienia zobowiązań wynikających z świadczeń z Obligacji będą pochodziły z bieżącej działalności operacyjnej Spółki lub z zewnętrznego finansowania Grupy.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji, Spółka odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w przypadku niewypełnienia przez Spółkę w terminie w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Spółki, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

### **Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek**

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Odsetki są naliczane od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

Szczegółowe zasady dotyczące oprocentowania, w tym terminy płatności odsetek, wskazane są w punkcie 6.2 Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Zamieszczenie w Prospekcie informacji o nominalnej stopie procentowej nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Odsetki obliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.



Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Spółka opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu danej Obligacji przysługują Odsetki w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$O = SP * WN * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

- O** oznacza Odsetki od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego,
- SP** oznacza Stopę Procentową (w przypadku stopy zmiennej - Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego),
- WN** oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- LD** oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Wysokość Odsetek jest zaokrąglana do najbliższej zdawkowej jednostki pieniężnej (przy czym wysokość równa i większa od pół zdawkowej jednostki pieniężnej będzie zaokrąglona w górę). Odsetki będą obliczane przez Agenta Kalkulacyjnego czyli Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A.

Stopa Procentowa dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym będzie obliczana w oparciu o Stopę Bazową dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Stopa Bazowa dla potrzeb obliczania zmiennej Stopy Procentowej ustalona zostanie w następujący sposób: w przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany w Punktach 6.10.7-6.10.14 Podstawowych Warunków Emisji.

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w PLN będzie: (i) stawka referencyjna WIBOR, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w PLN, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; (ii) stawka referencyjna WIRON, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, lub każdego jej oficjalnego następcę, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; lub (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w euro będzie: (i) stopa procentowa EURIBOR, gdzie stopa procentowa EURIBOR, zgodnie z regulacjami EMMI, ustalana jest na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowana przez upoważnione do tego podmioty, przy czym na potrzeby ustalenia stopy bazowej zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego (lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI); (ii) stawka referencyjna €STR, która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; albo (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

Informacje o dotychczasowych oraz przyszłych wartościach Stopy Bazowej i jej zmienności, można uzyskać w serwisie Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę.

Zamieszczenie w Prospekcie informacji o Stopie Bazowej nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Agent Kalkulacyjny dokona obliczenia dla Spółki Odsetek należnych do zapłaty w następnym Dniu Płatności Odsetek, a Spółka zawiadomi KDPW o następnym Dniu Ustalenia Uprawnionych, Dniu Płatności Odsetek i wysokości Odsetek należnych za dany Okres Odsetkowy z tytułu Obligacji danej serii.

### ***Prawo do wykupu Obligacji***

Spółka wykupi Obligacje danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu, wskazanym dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Zamieszczenie w Prospekcie informacji o Dniu Ostatecznego Wykupu nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na wniosek Spółki. Informacje o warunkach i zasadach wcześniejszego wykupu określone są w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Wartości Nominalnej, na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Uprawnionych. W Dniu Wykupu zostaną zapłacone Odsetki naliczone za ostatni Okres Odsetkowy do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Szczegółowe zasady dotyczące wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (Wykup Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

### ***Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji***

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji danej serii będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są w Dniu Ustalenia Uprawnionych zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub którzy są uprawnieni z Obligacji zapisanych na Rachunkach Zbiorczych.

Szczegółowe zasady dotyczące płatności z tytułu Obligacji wskazane są w punkcie 4.1 (Zobowiązanie do Zapłaty) oraz w punkcie 4.2 (Płatności z tytułu Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

### ***Świadczenia niepieniężne***

Zgodnie z Warunkami Emisji z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

### ***Element pochodny zawarty w konstrukcji odsetek z tytułu Obligacji***

Wartość inwestycji w Obligacje nie zależy od wartości instrumentu bazowego. Konstrukcja odsetek z tytułu Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.

### **Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty**

Obligacje będą wykupywane w Dniu Ostatecznego Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki.

Zamieszczenie w Prospekcie informacji o Dniu Wykupu nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu Spółka zobowiązana jest do dokonania na rzecz Obligatariuszy zapłaty Wartości Nominalnej wraz z Odsetkami naliczonymi od ostatniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu. Umorzenie następuje za pośrednictwem KDPW i właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Szczegółowe zasady wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (Wykup Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

### **Wskaźnik rentowności**

Podstawowym wskaźnikiem rentowności Obligacji jest rentowność nominalna Obligacji. Informuje ona o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji. Rentowność nominalną Obligacji oblicza się według następującego wzoru:

$$R_n = \frac{m * O}{N} \times 100\%$$

gdzie:

**m**      oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku

- Rn** oznacza rentowność nominalną  
**N** oznacza Wartość Nominalną  
**O** oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy

Nominalna rentowność Obligacji obliczona według powyższego wzoru w przypadku wyemitowania Obligacji po cenie emisyjnej różnej od nominalnej lub z okresami odsetkowymi o różnej długości może być różna od rzeczywistej i nie stanowi wskazania rentowności obligacji w przyszłości.

Dokładne obliczenie rentowności Obligacji w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy dla Obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jest niemożliwe, z uwagi na zmienny składnik oprocentowania Obligacji, którym jest Stopa Bazowa.

### **Podstawa prawna emisji**

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) Ustawy o Obligacjach; (ii) uchwały chwały Zarządu Emitenta z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, (iii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii oraz uchwały Rady Nadzorczej Emitenta oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych oraz uchwał Zarządu Spółki zatwierdzających Ostateczne Warunki Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji (tzw. Decyzji Emisyjnych Obligacji Danej Serii).

### **Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych**

Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

### **Spodziewana data emisji**

Emitent zamierza przeprowadzić emisję Obligacji w okresie ważności Prospektu, w zależności od potrzeb finansowych i warunków rynkowych.

Data Emisji jest dzień zapisania Obligacji danej serii na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW. Data Emisji jest dniem powstania praw z Obligacji danej serii.

Zamieszczenie w Prospekcie informacji o przewidywanej dacie emisji nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Termin rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, czyli Data Emisji, zależy w części od działań osób trzecich, na które Spółka nie ma wpływu. Wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przewidywana Data Emisji jest terminem oczekiwanym. Termin ten może ulec zmianie i wówczas Data Emisji przypadnie w dniu innym niż przewidywana Data Emisji. Jeżeli Data Emisji przypadnie w terminie innym niż przewidywana Data Emisji wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, Emitent przekaze informację o Dacie Emisji do wiadomości publicznej w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zmianie Daty Emisji może być udostępniona na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

### **Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych**

Warunki Emisji Obligacji nie przewidują żadnych ograniczeń swobody przenoszenia papierów wartościowych. Na podstawie art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji. Zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w warunkach emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Emitent może nabywać własne Obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

**Ostrzeżenie dotyczące przepisów prawa podatkowego**

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

**Dane kontaktowe Agenta Oferującego**

Agentem Oferującym papiery wartościowe jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa.

## INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

### **Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów**

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem przeprowadzenia ofert publicznych lub ubiegania się o dopuszczenie poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji do obrotu na Rynku Regulowanym. Wszystkie Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą oferowane w drodze oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka oferuje Obligacje emitowane w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Na podstawie Prospektu w ramach Programu Emisji oferowane są niezabezpieczone obligacje na okaziciela.

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (PLN) lub euro (EUR). Na potrzeby obliczenia stopnia wykorzystania Programu Emisji wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w euro przeliczana będzie na złote według średniego kursu dla tej waluty ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia uchwały o emisji Obligacji danej serii.

Łączna wartość nominalna Obligacji wynosić będzie nie więcej niż 300.000.000 zł (słownie: trzysta milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażoną w euro.

Wartość nominalna jednej Obligacji oraz ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Ostateczne Warunki Danej Serii zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Agenta Oferującego.

Ostateczne Warunki Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Danej Serii powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz łącznie z Suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

### ***Przestrzeżenie wymogów dotyczących oferowania Obligacji klientom***

Podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji będą przestrzegać i stosować się do przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji będą dokonywać oceny odpowiedniości instrumentów finansowych w oferowaniu, których pośredniczą oraz, że dokonując takiej oceny będą brać pod uwagę m.in. indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji określą grupę docelową dla Obligacji, przez co rozumie się grupę docelową nabywców Obligacji, z których potrzebami, cechami lub celami Obligacje są zgodne;
- c) jeśli klient znajduje się poza grupą docelową Obligacji, pracownicy podmiotów biorących udział w oferowaniu Obligacji nie będą aktywnie oferować mu nabycia Obligacji, nabycie lub objęcie przez klienta znajdującego się poza grupą docelową Obligacji, może nastąpić wyłącznie z inicjatywy klienta, o ile jest to zgodne z regulacjami danego podmiotu biorącego udział w oferowaniu Obligacji;
- d) w przypadku, gdy klient znajduje się w grupie negatywnej Obligacji, aktywne oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone; nabycie lub objęcie przez klienta znajdującego się w grupie

negatywnej, może nastąpić wyłącznie z inicjatywy klienta, o ile jest to zgodne z regulacjami danego podmiotu biorącego udział w oferowaniu Obligacji.

### **Warunki oferty**

Szczegółowe warunki oferty Obligacji danej serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

**Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów.**

Spółka może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Okres ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia.

Ważność Prospektu wygasa z upływem dnia (i) przydziału Obligacji w ostatniej z ofert publicznych przewidzianych przez Spółkę do przeprowadzenia na podstawie Prospektu albo (ii) dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Obligacji objętych Prospektem, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie później. Ponadto ważność Prospektu wygasa z dniem (i) przekazania przez Spółkę do KNF oświadczenia o rezygnacji odpowiednio z dokonania wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym na podstawie Prospektu, który nie został jeszcze udostępniony do publicznej wiadomości albo (ii) ogłoszenia przez Spółkę, na stronie internetowej Spółki, informacji odpowiednio o odwołaniu wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, na podstawie Prospektu, który już został udostępniony do publicznej wiadomości. Ogłoszenie takiej informacji może nastąpić wyłącznie w okresie, w którym nie trwa oferta żadnej serii Obligacji.

Obligacje oferowane będą wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polski.

Termin zapisów na Obligacje poszczególnych serii będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Ostateczne Warunki Danej Serii zawierające terminy obowiązywania Oferty dla Obligacji danej serii zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Agenta Oferującego.

Ponadto Spółka w porozumieniu z Agentem Oferującym może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje. Maksymalny okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii nie przekroczy trzech miesięcy. Decyzja taka może zostać podjęta i zostanie podana do publicznej wiadomości przed zakończeniem pierwotnego terminu przyjmowania zapisów. Informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Agenta Oferującego.

W sytuacji, w której w ocenie Spółki zmiana terminów przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii mogłaby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu, w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt.

Spółka może zmienić termin przydziału Obligacji. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

### **Procedura składania zapisów na Obligacje**

#### **Informacje ogólne**

Zapisy składane przez Inwestorów przyjmowane będą w punktach obsługi klienta, których lista zostanie opublikowana na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Zapisy mogą być składane z wykorzystaniem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub z wykorzystaniem Internetu), o ile dopuszczają to regulacje firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą od dnia dokonania zapisu przez okres do zapisania tych Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, z wyłączeniem sytuacji opisanej w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, o której mowa w części „Możliwość odwołania zapisu” poniżej.

Wzór formularza zapisu na Obligacje będzie udostępniany Inwestorom przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapis w terminach subskrypcji poszczególnych serii Obligacji. Za złożenie formularza zapisu na Obligacje uznaje się także podpisany wydruk komputerowy zawierający wszystkie elementy wymagane w formularzu zapisu.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor.

Inwestor zobowiązany jest do posiadania Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego i wraz ze złożeniem zapisu będzie zobowiązany do złożenia dyspozycji deponowania Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym. Dyspozycja deponowania jest bezwarunkowa, nieodwołalna i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń. Dyspozycja deponowania zostanie zawarta w treści formularza zapisu.

Inwestorzy zamierzający nabyć Obligacje, nieposiadający Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, powinni otworzyć taki rachunek przed złożeniem zapisu. W przypadku zapisów złożonych przez Inwestorów z Rachunków Zbiorczych, zapisanie Obligacji nastąpi zgodnie z zasadami podmiotów prowadzących Rachunki Zbiorcze.

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, oraz inne możliwe koszty związane z dokonywaniem wpłaty na Obligacje, itp. Zwraca się także uwagę Inwestorom, że wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, Inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie. Informacje dotyczące zasad opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi znajdują się w części „Opodatkowanie” Prospektu.

Jeżeli Ostateczne Warunki Danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy Inwestorów przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Obligacje.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z firmą inwestycyjną, w której zamierzają złożyć zapis.

#### *Możliwość odwołania zapisu*

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje, zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement do Prospektu, osoba, która złożyła zapis na Obligacje przed opublikowaniem takiego suplementu do Prospektu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, stosownie do art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego. Uchylenie się od skutków prawnych złożonego zapisu następuje przez oświadczenie złożone w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej, w której został złożony zapis w terminie wskazanym w treści suplementu do Prospektu, jednak nie krótszym niż dwa dni robocze od dnia opublikowania suplementu do Prospektu.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu nie dotyczy przypadków, gdy suplement do Prospektu jest udostępniany w związku z istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Prospektu, o których Spółka powzięła wiadomość po dokonaniu przydziału Obligacji, lub znaczącymi czynnikami, które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość po dokonaniu przydziału Obligacji, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

Wzór stosownego oświadczenia dostępny będzie w punktach obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

W przypadku opublikowania suplementu do Prospektu, Spółka może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku opublikowania suplementu do Prospektu uprawniającego do składania oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu, którym data, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków

prawnych złożonego zapisu przypadłaby później niż termin przydziału określony w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, suplementu do Prospektu zawierać będzie informacje o zmianie terminu przydziału Obligacji danej serii. Konsekwencją zmiany terminu przydziału Obligacji danej serii może być również odpowiednia zmiana Dnia Emisji, Dnia Płatności Odsetek i Dnia Wykupu dla Obligacji danej serii, opublikowanych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

W przypadku zmiany treści opublikowanych Ostatecznych Warunków Danej Serii w związku z opublikowaniem suplementu do Prospektu, o którym mowa powyżej, zmienione Ostateczne Warunki zostaną przekazane przez Spółkę do wiadomości publicznej w sposób, w jaki zostały opublikowane Ostateczne Warunki Danej Serii i Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem suplementu do Prospektu, związane są złożonym zapisem na Obligacje danej serii zgodnie z warunkami zawartymi w aktualnych Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych zapisów firma inwestycyjna, która przyjęła zapis, zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do siedmiu dni roboczych, bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Dodatkowo, w związku z faktem, że rozpoczęcie przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii nastąpi po przekazaniu do publicznej wiadomości Ostatecznych Warunków Danej Serii, które zawierać będą informacje o ostatecznej cenie oraz ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji danej serii, Inwestorom nie będzie przysługiwało uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu na podstawie art. 17 ust. 1 lit. a Rozporządzenia Prospektowego.

### ***Zawieszenie lub odstąpienie od Oferty***

#### *Zawieszenie Oferty*

Spółka może, w porozumieniu z Agentem Oferującym, podjąć z dowolnego powodu decyzję o zawieszeniu Oferty w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii do dnia przydziału może nastąpić z ważnych powodów, w ocenie Spółki i Agenta Oferującego. Do ważnych powodów można zaliczyć zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w istotny negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla Inwestorów subskrybujących Obligacje. W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty po jej rozpoczęciu informacja o zawieszeniu Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu. Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji może nastąpić najpóźniej w dniu roboczym poprzedzającym dzień wystawienia zlecenia rozrachunku przez Agenta Oferującego (w trybie przewidzianym w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW) lub w dniu roboczym poprzedzającym dzień rejestracji tych Obligacji w Depozycie.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w formie suplementu do Prospektu, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji Obligacji, złożone przez Inwestorów zapisy na Obligacje oraz dokonane przez Inwestorów wpłaty uważane będą za ważne, jednakże Inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis, w terminie wskazanym w treści suplementu do Prospektu, jednak nie krótszym niż dwa dni robocze od dnia opublikowania suplementu do Prospektu. W wyżej wymienionym przypadku wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia.

#### *Odstąpienie od Oferty*

Przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje, w porozumieniu z Agentem Oferującym, Spółka może odstąpić od przeprowadzenia Oferty z dowolnego powodu.

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje Spółka, w porozumieniu z Agentem Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty jedynie z ważnych powodów, w ocenie Spółki i Agenta Oferującego.

Do takich ważnych powodów należy zaliczyć m.in.:



- nagle lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju, regionu lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę, ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Spółki;
- nagle i nieprzewidywalne zmiany w sytuacji Spółki, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność w tym istotne negatywne zmiany dotyczące działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Spółki;
- nagle i nieprzewidywalne zmiany w otoczeniu Spółki mające bezpośredni istotny negatywny wpływ na działalność operacyjną Spółki lub mogące skutkować poniesieniem przez Spółkę istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; oraz
- wystąpienie innych nieprzewidywanych okoliczności powodujących, w ocenie Spółki i Agenta Oferującego, iż przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Spółki.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

Odstąpienie od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji może nastąpić najpóźniej w dniu roboczym poprzedzającym dzień wystawienia zlecenia rozrachunku przez Agenta Oferującego (w trybie przewidzianym w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW) lub w dniu roboczym poprzedzającym dzień rejestracji tych Obligacji w KDPW.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

#### *Niedojście Oferty do skutku*

Niedojście Oferty Obligacji danej serii do skutku może wystąpić, między innymi, w przypadku, gdy:

- Spółka odstąpi od Oferty danej serii Obligacji;
- w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona przynajmniej jedna Obligacja danej serii albo w przypadku; lub
- KDPW, na podstawie właściwych przepisów obowiązujących w danym czasie, regulujących zasady rejestrowania papierów wartościowych, odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji.

Informacja o niedojszcju do skutku Oferty Obligacji danej serii zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

W przypadku niedojszcja Oferty Obligacji danej serii do skutku wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od ogłoszenia o niedojszcju do skutku Oferty Obligacji danej serii.

#### ***Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy.***

Ostateczne Warunki Danej Serii będą wskazywać szczegółowe informacje na temat możliwości składania wielokrotnych zapisów.

Liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestor złoży pojedynczy zapis nie może być większa niż maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii.

Decyzje o: (i) liczbie Obligacji, które zostaną przydzielone poszczególnym kategoriom Inwestorów, oraz (ii) przydziale Obligacji poszczególnym Inwestorom będą miały charakter uznaniowy i zostaną podjęte przez Spółkę, w porozumieniu z Agentem Oferującym.

Zasady przydziału Obligacji będą każdorazowo wskazywane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Obligacje będą mogły zostać przydzielone wyłącznie tym Inwestorom, którzy prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Obligację po cenie emisyjnej Obligacji, powiększonej o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

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.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy przekroczy liczbę Obligacji oferowanych w ramach danej serii, Spółka przydzieli Obligacje zgodnie z zasadami wskazanymi w Ostatecznych Warunkach Danej Serii w punkcie „Opis zasad przydziału”.

W przypadku dokonania przez Inwestora subskrybującego Obligacje wpłaty w kwocie wyższej niż kwota wynikająca z iloczynu przydzielonych Obligacji i ich ceny emisyjnej (powiększoną o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis), nadpłacone środki zostaną zwrócone bez żadnych odsetek lub odszkodowań przez firmę inwestycyjną, w której inwestor złożył zapis, zgodnie z regulaminem tej firmy inwestycyjnej, na rachunek wskazany przez Inwestora na formularzu zapisu lub na Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, z którego Inwestor złożył zapis, nie później niż w terminie do siedmiu dni roboczych od dnia przydziału Obligacji danej serii lub od ogłoszenia decyzji o odwołaniu Oferty danej serii Obligacji.

***Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycje).***

Ostateczne Warunki Danej Serii będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą wskazywać szczegółowe informacje na temat wielokrotności zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy złożony zapis przez Inwestora nie może opiewać na więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii.

W przypadku braku określenia maksymalnych wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż maksymalna liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

***Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy.***

*Zasady wnoszenia wpłat za Obligacje*

Wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane.

Inwestorzy składający zapisy na Obligacje muszą je opłacić najpóźniej w dacie składania zapisu w kwocie stanowiącej iloczyn liczby Obligacji, na jaką Inwestor składa zapis, oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji tej serii, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis. Płatność za Obligacje musi być dokonana, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Obligacje.

Zapis inwestora, w przypadku dokonania niepełnej lub nieterminowej wpłaty jest nieważny w całości.

Nierozliczone należności nie mogą stanowić wpłaty na Obligacje.

Wpłaty na Obligacje powinny być wnoszone w walucie, w której Obligacje danej serii są denominowane.

Ostateczne Warunki Danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji mogą zawierać odmienne postanowienia, dot. składania zapisów lub zasadach wnoszenia wpłat na Obligacje przez Inwestorów.

*Dostarczenie Obligacji*

Spółka wystąpi z wnioskiem do KDPW o zawarcie umowy, której przedmiotem będzie rejestracja Obligacji w KDPW. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, zostaną przeprowadzone odpowiednie czynności w celu niezwłocznego zdeponowania Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych osób, którym je przydzielono.

Ostateczne Warunki Danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji mogą zawierać odmienne postanowienia, dot. sposobu rejestracji przydzielonych inwestorom Obligacji danej serii w KDPW.

Obligacje zostaną zarejestrowane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych Inwestorów zgodnie ze złożonymi dyspozycjami Inwestorów wskazanymi w formularzach zapisów, w zależności od trybu rejestracji Obligacji.

***Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości***

Spółka przekaze informacje o wynikach Oferty danej serii Obligacji w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt w terminach wynikających z przepisów prawa.

***Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano.***

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu lub prawo poboru papierów wartościowych.

**Plan dystrybucji i przydziału**

***Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe.***

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, będące zarówno rezydentami jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Ostateczne Warunki Danej Serii mogą wskazywać Inwestorów bądź kategorie Inwestorów, którym oferowane będą Obligacje danej serii.

Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 r. (*US Securities Act 1933*).

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.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Oferty publiczne będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

***Procedura zawiadomiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu przed dokonaniem zawiadomienia.***

Inwestor może powziąć informację o liczbie przydzielonych mu Obligacji w podmiocie prowadzącym jego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy zgodnie z odpowiednim regulaminem działania tego podmiotu. Zwraca się uwagę Inwestorom, że nie będą do nich wystosowywane pisma informujące o dokonanych przydziałach, chyba że taką opcję przewiduje regulamin firmy inwestycyjnej, w której Inwestor złożył zapis.

W szczególności, możliwe jest, że rozpoczęcie obrotu Obligacjami nabytymi przez Inwestora może zacząć się przed powzięciem przez niego informacji o liczbie przydzielonych Obligacji, bowiem rozpoczęcie obrotu Obligacjami nie jest uzależnione od przekazania subskrybentom informacji o liczbie przydzielonych im Obligacji. Z uwagi na powyższe zaleca się Inwestorom skontaktowanie się z podmiotami prowadzącymi ich Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w celu uzyskania informacji o wielkości przydziału.

**Cena**

***Wskazanie przewidywanej ceny, po której będą oferowane papiery wartościowe***

Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej pojedynczej Obligacji.

***Opis metody ustalania ceny oraz procedura podawania jej do wiadomości***

Cenie Emisyjna Obligacji danej serii będzie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W szczególności, Spółka może określić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje. Spółka może ponadto postanowić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, że Cena Emisyjna będzie rosła każdego kolejnego dnia przyjmowania zapisów.

***Koszty i podatki obciążające dokonującego zapisu lub nabywcę.***

W momencie składania zapisów na Obligacje danej serii Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z subskrybowaniem Obligacji, w tym w szczególności ewentualne koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, oraz inne możliwe koszty związane z dokonywaniem

wpłaty na Obligacje, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów właściwej firmy inwestycyjnej. Informacje na temat opodatkowania znajdują się w rozdziale „Opodatkowanie”.

### **Plasowanie i gwarantowanie emisji**

#### ***Nazwa i adres koordynatorów całości i poszczególnych części Oferty***

Oferta koordynowana jest przez Agenta Oferującego, tj. Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział - Biuro Maklerskie w Warszawie, z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa. Spółka nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

#### ***Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe***

Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, jest podmiotem, który prowadzi system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych, obejmujący rachunki papierów wartościowych, rachunki zbiorcze i konta depozytowe prowadzone przez podmioty upoważnione do tego przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

#### ***Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dłożenia wszelkich starań”***

Spółka planuje zawrzeć z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. Oddział - Biuro Maklerskie w Warszawie umowę o plasowanie obligacji, na podstawie której Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział - Biuro Maklerskie w Warszawie zobowiąże się, na warunkach określonych w umowie, do plasowania ofert Obligacji.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba Obligacji, jaka zostanie ostatecznie wyemitowana w ramach Programu Emisji, stąd nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania Oferty. Wysokość prowizji z tytułu plasowania danej serii Obligacji zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

#### ***Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji***

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Spółka nie planuje zawierania umów o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Spółka poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Suplement do Prospektu będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarancję emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta emisji.

## **DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU**

**Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych wraz z określeniem tych rynków**

Spółka planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji poszczególnych serii Obligacji w KDPW.

Spółka wystąpi z wnioskiem do GPW o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyt prowadzonym przez GPW.

Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyt prowadzonym przez GPW zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Termin dopuszczenia Obligacji do obrotu zależy w części od działań osób trzecich, na które Spółka nie ma wpływu. Wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu jest terminem przewidywanym i może ulec zmianie.

Jeżeli nie będzie możliwe dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyt prowadzonym przez GPW, Emitent może podjąć starania w celu dopuszczenia lub wprowadzenia Obligacji do obrotu na innych rynkach, w tym w alternatywnych systemach obrotu.

**Wskazanie rynków regulowanych lub rynków równoważnych, na których, zgodnie z wiedzą Spółki, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu**

Niektóre serie obligacji Spółki wyemitowane przed dniem zatwierdzenia Prospektu są dopuszczone i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Informacje na temat dotychczas wyemitowanych obligacji Emitenta zamieszczone są w Prospekcie w rozdziale „*Opis działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy*” oraz na stronie internetowej [www\[.\]gpwcatalyst\[.\]pl](http://www[.]gpwcatalyst[.]pl).

**Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działań jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży oraz podstawowe warunki ich zobowiązań**

Spółka zamierza zawrzeć z Agentem Oferującym umowę o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji w rozumieniu Regulaminu GPW.

## OPODATKOWANIE

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

### **Podatek dochodowy**

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych).

### ***Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej***

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska (art. 4a Ustawy o PIT). Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

### ***Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji***

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT, dochodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych (w tym od Obligacji) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali progresywnej), lecz zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT podlegają one 19% podatkowi zryczałtowanemu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej dokonujące wypłat z tytułu odsetek (dyskonta) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych. Jednak zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, jeżeli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących dla podatników rachunki papierów wartościowych, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą wypłaty odsetek (dyskonta), oraz dochody uzyskiwane są na terytorium Polski i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach (jak to ma miejsce w przypadku odsetek (dyskonta) od Obligacji), to podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych zobowiązane są do pobrania podatku; zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. W przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją (art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT).

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT, w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku

dochodowego są podmioty prowadzące Rachunki Zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Co więcej, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnicy są zobowiązani do ujawnienia kwoty odsetek (dyskonta) na papierach wartościowych (w tym Obligacjach) w rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli Obligacje zostały zarejestrowane na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi podatku.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie został pobrany u źródła, podatnicy są obowiązani rozliczyć go w zeznaniu rocznym, składanym do 30 kwietnia następnego roku.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

#### *Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji*

Dochód z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowany jest jako dochód z kapitałów pieniężnych (art. 17 Ustawy o PIT) i nie kumuluje się z dochodem opodatkowanym na zasadach ogólnych stawką progresywną, lecz podlega 19% podatkowi (art. 30b ust. 1 i 5 Ustawy o PIT). Dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o PIT (art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT). Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o PIT, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji). Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

#### *Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej*

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli Obligacje są posiadane w ramach działalności gospodarczej i traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, odsetki (dyskonto) i przychody z odpłatnego zbycia Obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła, w zależności od wyboru oraz spełniania określonych warunków przez osobę fizyczną. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

#### ***Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT). Podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych w Polsce są osoby prawne i spółki kapitałowe w organizacji. Przepisy ustawy mają również zastosowanie do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, z wyjątkiem przedsiębiorstw w spadku i spółek niemających osobowości prawnej, przy czym podatnikami są także:

1) spółki komandytowe i spółki komandytowo-akcyjne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

2) niektóre spółki jawne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wspólnikami spółki jawnej nie są wyłącznie osoby fizyczne oraz spółka jawna nie złoży stosownych informacji do właściwego naczelnika urzędu skarbowego;

3) spółki niemające osobowości prawnej mających siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek/dyskonta oraz odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, dla celów polskiego podatku dochodowego odsetki są ujmowane jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia.

Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych znacznie odbiega od wartości rynkowej, organ podatkowy określa ten przychód w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Odnośnie właściwego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika. Pomimo, że co do zasady podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli Obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2b Ustawy o CIT). W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

### ***Osoby fizyczne i osoby prawne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej***

Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiągniętych na terytorium Polski (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Polski przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z m.in.:

- a) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Polski, w tym poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład;
- b) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Polski w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;



- c) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia.

Podobne przepisy w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych znajdują się w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT.

W związku z powyższym dochodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych (w tym od Obligacji) traktowane są jako polskie źródło i podlegają opodatkowaniu w Polsce.

#### *Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki*

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody, osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok;
- b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

- chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu przepisów o cenach transferowych z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania.

Analogiczne przepisy znajdują się na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26 Ustawy o PIT). W powyższych przypadkach płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

#### *Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia*

W przypadku braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu uzyskane na terytorium Polski odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane są co do zasady zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% w przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT) lub 19% w przypadku osób fizycznych (art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT). W przypadku osób prawnych, zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d i 2e, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 płatnika z podatnikiem. W przypadku osób fizycznych zastosowanie będzie miał zaś art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym, płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-16 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21. Zgodnie zaś z art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT płatnika z podatnikiem.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c punkt 1 Ustawy o CIT, w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Obowiązek ten spoczywa także podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. Podobne przepisy dotyczące wypłat odsetek na rzecz osób fizycznych zawiera art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT.

W przypadku, o którym mowa w ust. 2c, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 2e, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych informacją (art. 26 ust. 2ca Ustawy o CIT).

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego (art. 21 ust. 2 Ustawy o CIT, 30a ust. 2 Ustawy o PIT). Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej. Co do zasady, certyfikat rezydencji podatkowej uznaje się za ważny przez dwanaście kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt. 29 Ustawy o CIT oraz odpowiednio art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- b) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi; oraz
- c) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnej rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z Art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zgodnie z Art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu

obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności (np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu).

Zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy o CIT, w przypadku gdy podmioty, o których mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 (tj. w wykazie krajów i terytoriów, stosujących szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT stosuje się odpowiednio.

#### ***Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności mające zastosowanie do zagranicznych podmiotów powiązanych***

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego, przekroczyła w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać, z zastrzeżeniem ust. 2g, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad kwotę 2 000 000 zł z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. („**Obowiązek Pobrania Podatku**”). W myśl art. 26 ust. 2eb Ustawy o CIT, przepisu ust. 2e nie stosuje się do podmiotów będących podatnikami, o których mowa w art. 3 ust. 1, tj. podatników CIT podlegających obowiązkowi podatkowemu w Polsce od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia.

Ponadto, zgodnie z art. 26 ust. 2ec Ustawy o CIT, jeżeli doszło do wypłaty należności, która bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych nie została zakwalifikowana do należności wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1, przepisu ust. 2e stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 26 ust. 2ed Ustawy o CIT, w przypadku wypłat należności, o których mowa w ust. 2c, tj. z określonych tytułów zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w ust. 2e, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2a.

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j Ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 PLN i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Poboru Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a Ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- a) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- b) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów

o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu ustawy o rachunkowości (np. zarząd płatnika), podając pełnioną przez siebie funkcję, a w przypadku gdy jednostką kieruje organ wieloosobowy - wyznaczona osoba wchodząca w skład tego organu, przy czym nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie składa się w formie elektronicznej nie później niż ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do przekroczenia kwoty określonej w ust. 2e, przy czym wykonanie tego obowiązku po dokonaniu wypłaty nie zwalnia płatnika z obowiązku dochowania należytej staranności przed jej dokonaniem (art. 26 ust. 7b i 7c Ustawy o CIT).

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubруттовienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 28 grudnia 2022r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „Rozporządzenie”), wyłącza się stosowanie Obowiązku Pobrania Podatku m.in. w wypłat należności (§ 2 ust. 1 Rozporządzenia):

- 1) z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji emitowanych przez:
  - a) Skarb Państwa,
  - b) Bank Gospodarstwa Krajowego, przeznaczonych na finansowanie ustawowych celów działalności Banku Gospodarstwa Krajowego, dotyczących wspierania polityki gospodarczej Rady Ministrów, realizacji rządowych programów społeczno-gospodarczych, programów samorządności lokalnej i rozwoju regionalnego,
  - c) Bankowy Fundusz Gwarancyjny- uzyskanych przez podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy;
- 2) na rzecz jednostek gospodarczych utworzonych przez organ administracji państwowej wspólnie z innymi państwami na podstawie porozumienia lub umowy, chyba że porozumienia te lub umowy stanowią inaczej;
- 3) na rzecz organizacji międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem;
- 4) na rzecz podmiotów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy o współpracy, jeżeli zostały zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych od tych należności;
- 5) na rzecz podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem wskazania ich nazwy w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska;
- 6) z tytułu użytkowania lub prawa do użytkowania urządzenia przemysłowego, w tym także środka transportu, urządzenia handlowego lub naukowego.

W przypadku wypłat należności, o których mowa w ust. 1 pkt 6, wyłączenie stosowania art. 26 ust. 2e ustawy stosuje się jedynie do wypłat należności na rzecz podatników mających siedzibę lub zarząd na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, jeżeli istnieje podstawa prawna do wymiany informacji podatkowych z państwem siedziby lub zarządu tych podatników.

Ponadto, zgodnie z § 3 Rozporządzenia, wyłącza się stosowanie art. 26 ust. 2e ustawy do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. wypłat należności w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c ustawy.

Analogiczne rozwiązania znajdują zastosowanie na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych, w tym art. 41 ust. 12 Ustawy o PIT zawiera analogiczny obowiązek poboru podatku. Na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych obowiązuje rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych, które jest treściowo zbliżone do Rozporządzenia (choć zawiera pewne różnice).

Pomimo, iż nie jest to do końca jasne, wydaje się, że w zakresie Art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT oraz Art. 41 ust. 12 Ustawy o PIT Obowiązek Pobrania Podatku nie powinien mieć zastosowania w przypadku zastosowania szczególnego zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających określone warunki, o którym mowa w sekcji „Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki” powyżej. W powyższych przypadkach płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru, a więc podatek może zostać pobrany. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Podatnicy, płatnicy a także podmioty dokonujące wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze mają możliwość uzyskania opinii o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego, od wypłacanych na rzecz podatnika należności, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1, lub stosowaniu stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową (opinia o stosowaniu preferencji), pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków. Opinię o stosowaniu preferencji reguluje art. 26b Ustawy o CIT. Podatnicy mogą skonsultować się ze swoimi doradcami podatkowymi celem potwierdzenia czy uzyskanie przez nich takiej opinii będzie możliwe.

### **Podatek od spadków i darowizn**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

### **Podatek od czynności cywilnoprawnych**

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy i praw majątkowych (w tym obligacji). Powyższe umowy podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Umowa zamiany podlega także podatkowi, jeżeli co najmniej jedna z rzeczy znajduje się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Podatnicy mogą złożyć za dany miesiąc zbiorczą deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych, według ustalonego wzoru, oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie do siódmego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy, pod warunkiem że dokonali w danym miesiącu co najmniej trzech czynności cywilnoprawnych obejmujących umowę pożyczki lub umowę sprzedaży rzeczy ruchomych lub praw majątkowych, a ostatnia z tych czynności zostanie dokonana przed upływem 14 dni od dnia dokonania pierwszej z nich (art. 10 ust. 1a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku (art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest zwolniona z podatku od towarów i usług.

### **Odpowiedzialność płatnika**

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązku naliczenia, pobrania lub wpłaty podatku, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

W przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz art. 26 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków określonych w art. 41 ust. 4da ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz art. 26 ust. 2ca ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

### **Danina solidarnościowa**

Z dniem 1 stycznia 2019 r. do Ustawy o PIT wprowadzono tzw. daninę solidarnościową. Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi nadwyżka ponad 1 000 000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b (w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) po ich pomniejszeniu o: 1) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a oraz składek, o których mowa w art. 30c ust. 2 pkt 2; 2) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 - odliczone od tych dochodów (art. 30h ust. 2 Ustawy o PIT). Osoby fizyczne są obowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową (art. 30h ust. 4 Ustawy o PIT).

## INFORMACJE DODATKOWE

### Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu, na Stronie Internetowej Spółki udostępnione będą następujące dokumenty w formie elektronicznej:

- (i) Statut Spółki;
- (ii) aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców KRS dla Spółki;
- (iii) Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia;
- (iv) Uchwały o Programie;
- (v) Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe;
- (vi) sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.;
- (vii) jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.;
- (viii) sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.;
- (ix) Śródroczne Sprawozdania Finansowe;

Dodatkowo, w siedzibie Spółki udostępnione będą następujące dokumenty w formie papierowej:

- (x) jednostkowe sprawozdania finansowe spółek zależnych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r.; oraz
- (xi) sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r.

### Biegli rewidenci

Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie (al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa) („**Deloitte**”) przeprowadziła badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania. Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 73. W imieniu Deloitte, badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. przeprowadził Maciej Krasoń (nr ewidencyjny 10149).

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie (ul. Polna 11, 00-633 Warszawa) („**PwC**”), przeprowadziła badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania. PwC jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu PwC, badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. przeprowadził Krzysztof Sieczkowski (nr ewidencyjny 12643).

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za okres zakończony 31 marca 2023 r. włączone do Prospektu przez odniesienie nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta.

### Podmioty zaangażowane w Ofertę i Dopuszczenie do Obrotu Obligacji

#### *Agent Oferujący*

Agentem Oferującym jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjną Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa).

Wynagrodzenie Agentu 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 głosach na walnym zgromadzeniu 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.

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.

#### ***Doradca prawny Agentą Oferującego***

Usługi prawne na rzecz Agentą Oferującego w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji świadczy kancelaria prawna White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, Polska.

White & Case oświadczył, że świadczył i może świadczyć usługi prawne na rzecz Spółki w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego. White & Case nie posiada istotnych interesów w Spółce, w szczególności na Datę Prospektu White & Case nie posiada akcji Spółki.

#### ***Doradca prawny Spółki***

Usługi prawne na rzecz Spółki w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji świadczy kancelaria prawna Baker McKenzie Krzyżowski i Wspólnicy sp. k.

Wynagrodzenie Baker McKenzie jest niezależne od wielkości środków pozyskanych z Oferty. Ponadto Baker McKenzie świadczył, świadczy i w przyszłości może świadczyć na rzecz Spółki usługi prawne (w tym inne niż związane z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji), w zakresie prowadzonej przez nią działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego. Baker McKenzie nie posiada istotnych interesów w Spółce, w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

#### **Informacje pochodzące od ekspertów**

W Prospekcie nie wykorzystano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów.

#### **Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym**

Na Datę Prospektu nie zostały przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym żadne ratingi kredytowe na jej wniosek lub we współpracy ze Spółką podczas procesu ratingowego. Spółka nie planuje ubiegać się o uzyskanie ratingu dla Obligacji.

## **OSOBY ODPOWIEDZIALNE**

### **Oświadczenie Spółki**

Działając w imieniu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie, za które Echo Investment S.A. jest odpowiedzialna, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

---

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes Zarządu

---

**Artur Langner**  
Wiceprezes Zarządu

## SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

<b>AFI Europe</b>	AFI Europe NV, spółka w pełni zależna od AFI Properties Ltd., będąca spółką publiczną zarejestrowaną w Izraelu i notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.
<b>Agent Dokumentacyjny</b>	podmiot wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
<b>Agent Kalkulacyjny</b>	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438
<b>Agent Oferujący, BM PKO BP</b>	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie, z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438, pełniąca rolę firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej
<b>Archicom</b>	Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu
<b>Baker McKenzie</b>	Baker McKenzie Krzyżowski i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie i adresem: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska
<b>BPO</b>	Outsourcing procesów biznesowych (ang. <i>Business Process Outsourcing</i> )
<b>Catalyst</b>	prowadzony przez GPW system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi na organizowanych przez te podmioty rynkach regulowanych i alternatywnych systemach obrotu
<b>Cena Emisyjna</b>	cena emisyjna Obligacji danej serii, określana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
<b>Data Prospektu, Dzień Prospektu</b>	dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF
<b>Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii</b>	decyzja Emitenta dotycząca emisji Obligacji danej serii, ustalająca Ostateczne Warunki Danej Serii, w tym, m.in.: (i) Cenę Emisyjną, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii
<b>Depozytariusz</b>	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje
<b>Dobre Praktyki</b>	Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021
<b>Dopuszczenie do Obrotu</b>	dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW
<b>Dzień Emisji</b>	dla Obligacji danej serii – dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych. Przewidywany Dzień Emisji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
<b>Dzień Ostatecznego Wykupu</b>	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii

<b>Dzień Przekroczenia Zapisów</b>	dzień, w którym łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożyli zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów, przekroczyła łączną liczbę Obligacji oferowanych w danej serii
<b>Dzień Roboczy</b>	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
<b>Dzień Ustalenia Stopy Procentowej</b>	o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, 5 (piąty) Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego
<b>Dzień Ustalenia Uprawnionych</b>	dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji danej serii, tj. 6 (szósty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a także, w przypadku zdarzeń opisanych w Punkcie 11 ( <i>Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie</i> ) Podstawowych Warunków Emisji lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 9 ( <i>Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu</i> ) Podstawowych Warunków Emisji oraz Punktem 10 ( <i>Brak Płatności</i> ) Podstawowych Warunków Emisji, gdy zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu – odpowiednio dzień otwarcia likwidacji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, chyba że – w każdym z powyższych przypadków – taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Uprawnionych zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji
<b>Dzień Wykupu</b>	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<b>Echo Partners</b>	Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, Holandia, utworzona na podstawie prawa holenderskiego
<b>Emitent, Spółka</b>	Echo Investment S.A., spółka akcyjna utworzona i działająca zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025
<b>EPP</b>	Echo Polska Properties N.V. z siedzibą w Amsterdamie, Rapenburgerstraat 175 M 1011VM Amsterdam, Holandia, utworzona na podstawie prawa holenderskiego.
<b>EUR, euro</b>	prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej
<b>GLA</b>	powierzchnia najmu brutto (ang. <i>gross leasable area</i> )
<b>Globalny Koordynator</b>	Agent Oferujący koordynujący przeprowadzenie oferty publicznej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>Grupa</b>	Spółka oraz jej podmioty zależne podlegające konsolidacji (uwzględniając Grupę Echo oraz Grupę Archicom).
<b>Grupa Archicom</b>	Archicom oraz jej podmioty zależne podlegające konsolidacji
<b>Grupa Echo</b>	Emitent oraz jego podmioty zależne podlegające konsolidacji (z wyłączeniem Grupy Archicom)
<b>GUS</b>	Główny Urząd Statystyczny

<b>Historyczne Informacje Finansowe</b>	Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdania Finansowe
<b>Inwestor</b>	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, do której kierowana jest Oferta danej Serii Obligacji, uprawniona do złożenia zapisu na Obligacje
<b>Istotne Spółki Współzależne</b>	podmioty spółkotronolowane, w których Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio zaangażowanie w kapitale, niebędące podmiotami bezpośrednio lub pośrednio zależnymi od Spółki, które pomimo nieposiadania statusu podmiotu zależnego od Spółki zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na posiadane prawo do udziału w ich aktywach netto.
<b>Istotne Spółki Zależne</b>	podmioty bezpośrednio lub pośrednio zależne od Spółki, które zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na udział aktywów danej spółki we wszystkich aktywach Grupy i których lista została zamieszczona w rozdziale „Ogólne informacje o Grupie” – „Istotne Spółki Zależne”.
<b>JV</b>	wspólne przedsięwzięcie (ang. <i>joint venture</i> )
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>KNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>Kodeks Cywilny</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego
<b>Kodeks Pracy</b>	Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy
<b>KPA</b>	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>KSH</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych
<b>Lisala</b>	Lisala spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000532691
<b>Marża</b>	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym
<b>MSSF</b>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
<b>NOI</b>	dochód operacyjny netto (ang. <i>net operating income</i> )
<b>Obligacje</b>	niezabezpieczone obligacje na okaziciela, które mogą być wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji
<b>Obligatariusz</b>	osoba lub podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, osoba lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
<b>Odsetki</b>	odsetki od Obligacji
<b>Oferta</b>	oferty Obligacji Spółki na terytorium Polski, w ramach Programu Emisji

<b>Okres Odsetkowy</b>	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 6.6 Podstawowych Warunków Emisji
<b>Ordynacja Podatkowa</b>	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa
<b>Ostateczne Warunki Danej Serii</b>	szczegółowe warunki danej serii Obligacji w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu
<b>Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego</b>	pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
<b>PKB</b>	Produkt krajowy brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	prawny środek płatniczy na terytorium Polski
<b>Podstawowe Warunki Emisji</b>	podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte w rozdziale „ <i>Podstawowe Warunki Emisji Obligacji</i> ” Prospektu
<b>POK</b>	punkt obsługi klienta
<b>Prawo Dewizowe</b>	Ustawa prawo dewizowe z dnia 27 lipca 2002 r.
<b>Prawo Restrukturyzacyjne</b>	Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne
<b>Prawo Upadłościowe</b>	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
<b>Program Emisji</b>	Program emisji obligacji Spółki na kwotę do 300.000.000 PLN (słownie: trzystu milionów złotych) lub jej równowartości w euro
<b>Prospekt</b>	Niniejszy prospekt
<b>PUM</b>	Powierzchnia użytkowa mieszkań
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
<b>Rada Nadzorcza</b>	Rada nadzorcza Spółki
<b>Regulacja S</b>	Regulacja S wydana na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych z 1933 r. (The United States Securities Act of 1933), ze zmianami
<b>Regulamin GPW</b>	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w wersji obowiązującej na Datę Prospektu
<b>Regulamin Komitetu Audytu</b>	Regulamin Komitetu Audytu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach z dnia 18 marca 2010 r.
<b>Regulamin Rady Nadzorczej</b>	Regulamin Rady Nadzorczej Spółki
<b>Regulamin Walnego Zgromadzenia</b>	Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółki
<b>Regulamin Zarządu</b>	Regulamin Zarządu Spółki
<b>Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe</b>	Zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 r., każde z nich sporządzone zgodnie z MSSF
<b>Rozporządzenie Delegowane</b>	Rozporządzenie Komisji (UE) Nr 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku

	regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004
<b>Rozporządzenie MAR</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
<b>Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE
<b>SSC</b>	Centra Usług Wspólnych (ang. <i>Shared Service Center</i> )
<b>Statut, Statut Spółki</b>	Statut Spółki w brzmieniu obowiązującym na Datę Prospektu
<b>Stopa Bazowa</b>	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej – stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek
<b>Stopa Procentowa</b>	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji
<b>Strona Internetowa Agenta Oferującego</b>	strona internetowa Agenta Oferującego o adresie <a href="http://www[.]bm[.]pkobp[.]pl">www[.]bm[.]pkobp[.]pl</a> , lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
<b>Stronia Internetowa Spółki</b>	strona internetowa Spółki o adresie <a href="http://www[.]jecho[.]com[.]pl">www[.]jecho[.]com[.]pl</a> , zakładka Relacje Inwestorskie lub inna strona internetowa, która ją zastąpi
<b>Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP</b>	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP uchwalone Uchwałą Nr 1038/1012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r. ze zm.
<b>Śródroczne Sprawozdania Finansowe</b>	Niezbadane skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za okres zakończony 31 marca 2023 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE
<b>Uchwały o Programie</b>	Uchwała Zarządu Spółki z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwała Zarządu Spółki z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii oraz uchwała Rady Nadzorczej Spółki z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych
<b>UE</b>	Unia Europejska
<b>UOKiK</b>	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
<b>Ustawa o Biegłych Rewidentach</b>	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b>Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

<b>Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów</b>	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.
<b>Ustawa o Ofercie Publicznej</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
<b>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
<b>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
<b>Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych</b>	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
<b>Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn</b>	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn.
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
<b>VAT</b>	Podatek od towarów i usług
<b>Walne Zgromadzenie</b>	Zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki
<b>Wartość Nominalna</b>	wartość nominalna jednej Obligacji danej serii, wyrażona w PLN lub euro, wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
<b>Warunki Emisji</b>	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii
<b>White &amp; Case</b>	White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, Polska
<b>Wing IHC Zrt.</b>	Wing IHC Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Máriássy utca 7 1095 Budapeszt, Węgry, utworzona na podstawie prawa węgierskiego
<b>Wing International Zrt.</b>	Wing International Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Máriássy utca 7 1095 Budapeszt, Węgry, utworzona na podstawie prawa węgierskiego
<b>Zarząd</b>	Zarząd Spółki
<b>Zatwierdzenie Prospektu</b>	wydanie przez KNF decyzji o zatwierdzeniu niniejszego Prospektu. Zatwierdzając prospekt, stosownie do art. 2 lit. r Rozporządzenia 2017/1129, Komisja weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o Emitencie oraz jego papierach wartościowych będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne, przy czym Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w nim informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością czy też ryzyka związanego z nabyciem papierów wartościowych Emitenta.



**ZAŁĄCZNIK 1**  
**WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW DANEJ SERII**

**OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII [●]  
ECHO INVESTMENT S.A.**

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **Echo Investment S.A.**, spółkę prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025, z opłaconym w całości kapitałem zakładowym w wysokości 20.634.529,10 PLN, NIP: 6570230912, posiadająca stronę internetową o adresie www[.]echo[.]com[.]pl. („**Spółka**”).

Obligacje serii [●] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwały Zarządu Spółki z dnia [●] 2023 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii, uchwały Zarządu Spółki nr [●] z dnia [●] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu i zamiarem ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [●] r. („**Prospekt**”)

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji zostały sporządzone do celów art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r i należy je interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Spółki oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Spółka zwraca uwagę, na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią szczegółowe warunki oferty Obligacji emitowanych w ramach Programu, w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129, a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

**1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI**

Oznaczenie serii:	[●]
Liczba oferowanych Obligacji:	do [●]
Waluta Obligacji:	[PLN/EUR]
Wartość Nominalna jednej Obligacji:	[●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] [PLN/EUR] ([●][złoty/euro])

Cena Emisyjna:	Cena Emisyjna [jest stała i równa Wartości Nominalnej Obligacji ([•] [PLN/EUR] ([•] [złoty/euro]))]/[jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:	
	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])
	[•]	[•]
	(...)	(...)
Minimalna wielkość zapisu:	[•]/[Brak]	
Maksymalna wielkość zapisu:	[•]/[nie dotyczy]	
Możliwość składania wielokrotnych zapisów	[•]	
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Spółki oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.	
Inwestorzy, do których kierowana jest Oferta:	[•]/[bez ograniczeń, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Prospekcie]	
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	[Agent Oferujący]/[system GPW]	
Wysokość prowizji za plasowanie:	[•]	
Opis zasad przydziału:	[•]	
Sposób rejestracji przydzielonych Obligacji	[•]	
Inne	[•]/[Brak]	

## 2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[•]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[•]
Przewidywany termin przydziału:	[•]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[•]
Przewidywany Dzień Emisji:	[•]
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst:	[•]
Inne	[•]/[Brak]

Zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w przypadku gdy prospekt odnosi się do oferty publicznej papierów wartościowych, inwestorom, którzy wyrazili już zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed publikacją suplementu, przysługuje

prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po publikacji suplementu, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszą się do informacji zawartych w prospekcie i mogą wpłynąć na ocenę papierów wartościowych i wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie. Informacja o przedłużeniu terminu przydziału zostanie opublikowana również w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został udostępniony do publicznej wiadomości Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

### 3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wstępny kod ISIN:	[●]
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]
Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	[●]
Dni Płatności Odsetek:	[●]
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Rodzaj oprocentowania:	[stałe/zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku/nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku/nie dotyczy]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	WIBOR/EURIBOR dla [wskazany okres (np. 1M, 3M, 6M)] /WIRON/€STR/[●] dla [wskazany okres dla stopy składanej (np. 1M, 3M, 6M)]/ nie dotyczy
Opcja Przedterminowego Wykupu:	[TAK/NIE]
Dodatkowa premia z tytułu Przedterminowego Wykupu:	[[●]/NIE/nie dotyczy]
Pierwszy dzień trwania Opcji Przedterminowego Wykupu:	[[●]/nie dotyczy]
Przewidywane wpływy netto:	[●][PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	[●][PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])

Rating Obligacji:	[[●]/nie dotyczy]
Inne	[●]/[Brak]

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

**ZAŁĄCZNIK 2**  
**KOPIE UCHWAŁ ORGANÓW SPÓŁKI W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI**

**UCHWAŁA**

**ZARZĄDU  
ECHO INVESTMENT S.A.**

**§ 1**

Działając na podstawie art. 368 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, §18 ust. 5 statutu Echo Investment S.A. („**Spółka**”) oraz §9 ust. 1 i § 8 ust. 8 Regulaminu Pracy Zarządu Spółki, Zarząd Spółki postanawia o ustanowieniu V programu emisji („**V Program Emisji**”) obligacji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej do 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w EUR („**Obligacje**”), na warunkach określonych w §2 niniejszej uchwały oraz wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zadłużenia finansowego wynikającego z Obligacji emitowanych w ramach V Programu Emisji.

**§ 2**

Obligacje będą emitowane w ramach V Programu Emisji na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”).
2. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) 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, na podstawie prospektu podstawowego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”).
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”).

**RESOLUTION**

**OF THE MANAGEMENT BOARD OF ECHO  
INVESTMENT S.A.**

**§ 1**

Acting based on Art. 368.1 of the Act dated September 15, 2000 – the Commercial Companies Code, §18.5 of the Articles of Association of Echo Investment S.A. (the “**Company**”) and §9.1 and § 8.8 of the Rules of Procedure of the Company’s Management Board, the Management Board of the Company has resolved to establish the 5<sup>th</sup> issue program (the “**5<sup>th</sup> Issue Program**”) for the issuance of the Company’s ordinary bearer bonds with the total principal value of up to PLN 300,000,000 or the equivalent thereof in EUR (the “**Bonds**”), on such terms as specified in §2 of this resolution, and consents to the Company incurring financial indebtedness under the Bonds issued under the 5<sup>th</sup> Issue Program.

**§ 2**

The Bonds will be issued under the 5<sup>th</sup> Issue Program on the following terms and conditions:

1. The Bonds will be issued pursuant to Art. 33(1) of the Act on Bonds dated January 15, 2015 (the “**Act on Bonds**”).
2. The Bonds will be offered in an offer of securities to the public within the meaning of Art. 2(d) of Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June 14, 2017, on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, based on a base prospectus approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*; the “**PFSA**”).
3. The Bonds will not be in documentary form. The Bonds will be converted into book entry form and registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*) (the “**NDS**”).

4. Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie oraz ostatecznych warunków danej serii, które będą ustalane odrębnie dla danej serii Obligacji przed ich emisją.
  5. Obligacje będą niezabezpieczone.
  6. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne (oparte o stawkę referencyjną WIBOR/EURIBOR/WIRON/€STR lub inną stawkę referencyjną powiększoną o uzgodnioną marżę) lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w podstawowych warunkach emisji Obligacji zawartych w prospekcie oraz ostatecznych warunkach danej serii Obligacji.
  7. Obligacje będą emitowane w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez KNF prospektu podstawowego dotyczącego V Programu Emisji. Wszystkie serie Obligacji będą tożsame co do charakteru inkorporowanych w nich praw, co nie wyklucza możliwości różnicowania warunków emisji poszczególnych serii Obligacji w pozostałym zakresie.
  8. Termin wykupu Obligacji nie będzie dłuższy niż 10 lat od dnia emisji danej serii Obligacji; termin wykupu zostanie określony w ostatecznych warunkach danej serii Obligacji.
  9. Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i odsetek. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w podstawowych warunkach emisji Obligacji zawartych w prospekcie oraz w warunkach emisji danej serii Obligacji.
  10. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Catalyst”).
4. The terms of the issue of the Bonds within the meaning of Art. 5.1 of the Act on Bonds will consist of the general issue terms of the Bonds presented in the prospectus and the final terms of a given series, which will be determined separately for each given series of the Bonds prior to the issue.
  5. The Bonds will not be secured.
  6. The Bonds will bear floating (based on WIBOR/EURIBOR/WIRON/€STR or other reference rate plus agreed margin) or fixed interest. The interest calculation mechanism, the date on which the interest will start to accrue, the interest rate, and the interest payment dates and places will be determined in the general issue terms of the Bonds presented in the prospectus and in the final terms and conditions of a given series of the Bonds.
  7. The Bonds will be issued over a period not exceeding 12 months from the date on which the PFSA approves the base prospectus for the 5<sup>th</sup> Issue Program. The nature of the rights incorporated in all series of the Bonds will be identical; however, the terms of the issue of a particular series of the Bonds may vary in all other respects.
  8. The Bonds maturity date will fall not later than 10 years after the issue date of a given series of the Bonds; the maturity period will be specified in the final terms and conditions of a given series of the Bonds.
  9. All performances due under the Bonds will be monetary only and will consist of the payment of the principal value of the Bonds together with interest. A detailed description of the performances due under the Bonds, in particular the amounts of such performances or the manner in which such amounts will be determined, as well as the dates, manner and places in which such performances will be provided will be presented in the general issue terms of the Bonds presented in the prospectus and the terms of the issue of a given series of the Bonds.
  10. An application for the admission and introduction of the Bonds to trading on the Catalyst regulated market maintained by the Warsaw Stock Exchange (*Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*) („Catalyst”) will be filed for each series of the Bonds.

Zarząd Spółki wyraża zgodę na podjęcie przez Spółkę wszelkich działań niezbędnych do emisji Obligacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale, ich dematerializacji oraz dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na Catalyst, a w szczególności do:

- (a) zawarcia oraz wykonania umowy programowej pomiędzy, m.in., Spółką, odpowiednią firmą inwestycyjną lub innymi podmiotami;
- (b) zawarcia umowy lub umów o rejestrację Obligacji w KDPW;
- (c) sporządzenia oraz złożenia wszelkich dokumentów wymaganych prawem lub regulaminami wewnętrznymi Catalyst w związku z wprowadzeniem oraz notowaniem Obligacji na Catalyst oraz ustaleniem pierwszego dnia notowań;
- (d) podejmowania wszelkich innych czynności niezbędnych do przyjęcia lub zmiany dokumentacji związanej z ustanowieniem Programu oraz emisją, oferowaniem, dematerializacją, dopuszczeniem, wprowadzeniem do obrotu i notowaniem Obligacji na Catalyst; oraz
- (e) udzielania pełnomocnictw do dokonywania wymaganych czynności w związku z ustanowieniem Programu oraz emisją Obligacji, ich dematerializacją, dopuszczeniem, wprowadzeniem do obrotu i notowaniem na Catalyst.

### § 3

W razie rozbieżności pomiędzy polską i angielską wersją językową uchwały, wiążąca będzie wersja polska.

Za podjęciem uchwały:

The Board approves the Company's undertaking of all actions necessary to issue the Bonds under the terms and conditions set forth in this resolution, their dematerialization and admission and introduction to trade on the Catalyst, and in particular to:

- (a) conclude and execute the program agreement between, among others, the Company, the respective investment firm, or with any other entities;
- (b) conclude an agreement or agreements on registration of the Bonds in the NDS;
- (c) draw up and submit any and all documents required by law and the internal regulations of the Catalyst in connection with the introduction and listing of the Bonds on the Catalyst and the establishment of the first day of listing;
- (d) take any other actions necessary for the adoption or amendment of the documentation related to the establishment of the Program and the issuance, offering, dematerialization, admission and introduction and listing of the Bonds on the Catalyst; and
- (e) grant powers of attorney to carry out the required actions in connection with the establishment of the Program and the issuance of the Bonds, and their dematerialization, admission and introduction to trading and listing on the Catalyst.

### § 3

In the event of a discrepancy between the Polish and English language versions of this resolution, the Polish version shall prevail.

In favor of adopting the resolution:



Uchwała Rady Nadzorczej Echo Investment SA w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w ramach V programu emisji obligacji/ *Resolution of the Supervisory Board of Echo Investment S.A. on consenting to the establishment and entering into commitments resulting from the 5th issue program for the issuance of bonds*

## UCHWAŁA

### RADY NADZORCZEJ ECHO INVESTMENT S.A.

**w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zaciągnięcie zobowiązań w ramach V programu emisji obligacji**

#### § 1

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach („Spółka”), działając na podstawie § 16 ust. 2 lit. c) statutu Spółki, wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań w ramach V programu emisji („**V Program Emisji**”) obligacji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej do 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w EUR („**Obligacje**”), przy zachowaniu następujących warunków:

#### **Wartość V Programu Emisji:**

Do 300.000.000 PLN lub równowartość w EUR

#### **Tryb emisji Obligacji:**

Oferta publiczna papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, na podstawie prospektu podstawowego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.

#### **Obligacje:**

Na okaziciela, zdematerializowane oraz rejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst

## RESOLUTION

### OF THE SUPERVISORY BOARD OF ECHO INVESTMENT S.A.

**on consenting to the establishment and entering into commitments resulting from the 5<sup>th</sup> issue program for the issuance of bonds**

#### § 1

The Supervisory Board of Echo Investment S.A. with its registered seat in Kielce (the “**Company**”), acting on the basis of §16.2 (c) of the Articles of Association of the Company, hereby gives its consent to entering by the Company into commitments resulting from 5<sup>th</sup> issue program (the “**5<sup>th</sup> Issue Program**”) for the issuance of the Company’s ordinary bearer bonds with the total principal value of up to PLN 300,000,000 or the equivalent thereof in EUR (the “**Bonds**”), subject to the following terms and conditions:

#### **Value of the 5<sup>th</sup> Issue Program:**

Up to PLN 300,000,000 or its EUR equivalent

#### **Procedure of the Issue:**

Offer of securities to the public within the meaning of Art. 2(d) of the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June 14, 2017, on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, based on a base prospectus approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*).

#### **Bonds:**

Bearer, dematerialized and registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*). An application for the admission and introduction of the Bonds to trading on the Catalyst regulated market maintained by the Warsaw Stock Exchange

prowadzonego przez Giełdę Papierów  
Wartościowych w Warszawie S.A.

(*Gięlda Papierów Wartościowych w Warszawie  
S.A.*) will be filed for each series of the Bonds.

**Termin zapadalności:**

Do 10 lat.

**Maturity:**

Up to 10 years.

**Zabezpieczenie:**

Brak.

**Security interest:**

None.

**Oprocentowanie:**

Stałe lub zmienne, oparte o stawkę referencyjną  
WIBOR/EURIBOR/WIRON/€STR lub inną  
stawkę referencyjną powiększoną o uzgodnioną  
marżę

**Interest rate:**

Fixed or floating rate, based on  
WIBOR/EURIBOR/WIRON/€STR or other  
reference rate plus agreed margin.

**§ 2**

1. Zarząd Spółki jest upoważniony do uzgodnienia szczegółowych warunków V Programu Emisji.
2. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do dokonywania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w celu zawarcia ważnej i skutecznej dokumentacji związanej z V Programem Emisji na warunkach zgodnych z niniejszą Uchwałą.

**§ 2**

1. The Management Board shall be authorized to agree the detailed terms and conditions of the 5<sup>th</sup> Issue Program and the bonds issued thereunder.
2. The Supervisory Board authorizes the Management Board of to perform all legal and/or factual actions that may be necessary or desirable in order to execute the valid and effective documentation of the 5<sup>th</sup> Issue Program on the terms and conditions compliant with this Resolution.

**§ 3**

1. W razie rozbieżności pomiędzy polską i angielską wersją językową uchwały, wiążąca będzie wersja polska.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem oddania ostatniego głosu przez Członka Rady Nadzorczej Spółki zapewniającego wymaganą większość głosów za podjęciem uchwały.

**§ 3**

1. In the event of a discrepancy between the Polish and English language versions of this resolution, the Polish version shall prevail.
2. This resolution shall come into force on the date on which the last vote is cast by a Member of the Supervisory Board of the Company which provides required majority of votes approving the resolution.

*Niniejsza uchwała została podjęta w trybie pisemnym zgodnie z § 16 ust. 3 Statutu Spółki oraz § 20 Rozdziału IV Regulaminu Działalności Rady Nadzorczej.*

*This resolution has been adopted in writing, as defined in § 16 item 3 of the Statute of the Company and § 20 of Chapter IV of the Supervisory Board Rules.*

**Podpisy na następnych stronach:**

**Signature pages follows:**

**UCHWAŁA  
ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A.  
z dnia 14 czerwca 2023 r.**

**1.**

Działając na podstawie art. 368 §1 Kodeksu spółek handlowych, §18 ust. 5 statutu Echo Investment S.A. („Spółka”) oraz §9 ust. 1 i § 8 ust. 8 Regulaminu Pracy Zarządu Spółki, Zarząd Spółki, w nawiązaniu do: (i) uchwały Zarządu Spółki z dnia 4 kwietnia 2023 r. oraz (ii) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 5 kwietnia 2023 r. („Uchwały o Programie”), Zarząd Spółki w celu realizacji publicznego programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela do kwoty 300.000.000 PLN („Program”) zatwierdzonego na podstawie Uchwał o Programie, niniejszym zatwierdza:

- 1) podstawowe warunki emisji obligacji, które będą emitowane w ramach Programu, stanowiące Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wzór ostatecznych warunków emisji danej serii w odniesieniu do obligacji, które będą emitowane w ramach Programu, stanowiący Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem oddania ostatniego głosu przez członka Zarządu.

**3.**

W razie rozbieżności pomiędzy polską i angielską wersją językową uchwały, wiążąca będzie wersja polska.

**RESOLUTION  
OF THE MANAGEMENT BOARD OF ECHO  
INVESTMENT S.A.  
dated 14 June 2023**

**1.**

Acting based on Article 368.1 of the Act dated September 15, 2000 – the Commercial Companies Code, §18.5 of the Articles of Association of Echo Investment S.A. (the "**Company**") and §9.1 and § 8.8 of the Rules of Procedure of the Company's Management Board, in reference to: (i) a resolution of the management board of the Company dated 4 April 2023 and (ii) a resolution of the supervisory board of the Company dated 5 April 2023 and (the "**Resolutions on the Program**"), the management board of the Company, in order to implement a public program for the issue of ordinary bearer bonds of up to PLN 300,000,000 (the "**Program**") approved under the Resolutions on the Program, hereby approves:

- 1) the basic terms of the issue of bonds to be issued under the Program, as set forth in Schedule 1 to this resolution;
- 2) the form of the final terms of the issue of each bonds series to be issued under the Program, as set forth in Schedule 2 to this resolution.

**2.**

The resolution will enter into force on the date on which the last vote is cast by a member of the management board of the Company.

**3.**

In the event of a discrepancy between the Polish and English language versions of this resolution, the Polish version shall prevail.

*Podpisy na następnych stronach / Signatures on the following page*

## ZAŁĄCZNIK 1 PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do Obligacji emitowanych przez Echo Investment S.A. („**Spółka**”, „**Emitent**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach V Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program Emisji**”).

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii będą zawarte w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji obligacji danej serii w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”), powinny być czytane łącznie ze wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu i łącznie stanowią jednolity dokument, o którym mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

### 1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

#### 1.1. Definicje

W Warunkach Emisji następujące terminy będą mieć znaczenie przypisane im poniżej:

„ <b>Administrator</b> ”	podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźnika referencyjnego.
„ <b>Agent Dokumentacyjny</b> ”	podmiot wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, który będzie przechowywać, zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach, wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Spółki w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.
„ <b>Agent Kalkulacyjny</b> ”	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438.
„ <b>Brak Zezwolenia Wskaźnika</b> ”	oznacza sytuację, w której Stopa Bazowa nie zostanie zarejestrowana lub nie będzie wydana decyzja o jej ekwiwalentności lub Administrator nie otrzymał, nie otrzyma, lub cofnięto mu lub zawieszono zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania Stopy Bazowej.
„ <b>Całkowite Zadłużenie Netto Spółki</b> ”	rzeczywista, tj. wynikająca z danych przedstawionych w najnowszym publicznie dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF, suma wartości określonych zobowiązań bilansowych: wartość wyemitowanych obligacji, długoterminowe kredyty i pożyczki, krótkoterminowe kredyty i pożyczki oraz zobowiązania handlowe wynikające z jakiegokolwiek tytułu pomniejszona o: (a) gotówkę; (b) ekwiwalenty pieniężne w zakresie, w jakim pozycje, o których mowa w lit. (a)–(b), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu.
„ <b>Całkowite Zadłużenie Netto Spółki/Łączna Wartość Aktywów Spółki</b> ”	wyrażony w procentach stosunek Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki.
„ <b>Catalyst</b> ”	rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.
„ <b>Certyfikat Rezydencji</b> ”	certyfikat rezydencji podatkowej, o którym mowa w art. 5a pkt 21 oraz art. 29 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 4a pkt 12 oraz art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.
„ <b>Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika</b> ”	oznacza brak publikacji Stopy Bazowej z powodów niezwiązanych z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia Wskaźnika lub Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności.

<b>„Depozytariusz”</b>	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
<b>„Dłużne Papiery Wartościowe”</b>	obligacje, weksle lub inne dłużne papiery wartościowe o podobnym charakterze.
<b>„Dzień Emisji”</b>	dla Obligacji danej serii - dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych.
<b>„Dzień Ostatecznego Wykupu”</b>	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
<b>„Dzień Płatności Odsetek”</b>	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a także Dzień Przedterminowego Wykupu.
<b>„Dzień Płatności”</b>	Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.
<b>„Dzień Przedterminowego Wykupu”</b>	dzień, w którym Spółka dokonuje przedterminowego wykupu Obligacji, w ramach Opcji Przedterminowego Wykupu, zgodnie z Punktem 5.2.
<b>„Dzień Roboczy”</b>	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną.
<b>„Dzień Ustalenia Uprawnionych”</b>	dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji danej serii, tj. 6 (szósty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a także, w przypadku zdarzeń opisanych w Punkcie 11 ( <i>Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie</i> ) lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 9 ( <i>Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu</i> ) oraz Punktem 10 ( <i>Brak Płatności</i> ) niniejszych Warunków Emisji, gdy zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu – odpowiednio dzień otwarcia likwidacji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, chyba że – w każdym z powyższych przypadków – taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Uprawnionych zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.
<b>„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”</b>	5 (piąty) Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego, chyba że taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej.
<b>„Dzień Wykupu”</b>	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu.
<b>„EUR” lub „euro”</b>	wspólna waluta Uczestniczących Krajów Członkowskich.
<b>„GPW”</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>„KDPW”</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>„KNF”</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>„Kodeks Cywilny”</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

<b>„Kontrahent Centralny”</b>	oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian.
<b>„Korekta”</b>	oznacza wartość lub działanie w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 6.10.9.
<b>„Kwota Płatności”</b>	w zależności od kontekstu, Odsetki lub Kwota Wykupu.
<b>„Kwota Wykupu”</b>	w odniesieniu do każdej Obligacji, kwota przypadająca do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu, tj. Wartość Nominalna.
<b>„Łączna Wartość Aktywów Spółki”</b>	łączna wartość bilansowa aktywów Spółki, wskazana w najnowszym dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF.
<b>„Marża”</b>	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.
<b>„MSSF”</b>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
<b>„Obligacje”</b>	obligacje danej serii emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, a „ <b>Obligacja</b> ” oznacza każdą z nich.
<b>„Obligatariusz”</b>	osoba będąca posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja, lub inna osoba, jeżeli to wynika z właściwych przepisów prawa oraz osoba wskazana Depozytariuszowi jako uprawniona z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym.
<b>„Odsetki”</b>	kwota odsetek należna od Emitenta z tytułu Obligacji danej serii.
<b>„Okres Odsetkowy”</b>	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z Punktem 6.6.
<b>„Ogłoszenie Utraty Reprezentatywności”</b>	oznacza sytuację, w której Podmiot Wyznaczający poda do publicznej wiadomości, że Stopa Bazowa przestała lub przestanie być reprezentatywna dla właściwego dla niej rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą Stopa Bazowa miała mierzyć i że brak jest możliwości przywrócenia reprezentatywności tej Stopu Bazowej.
<b>„Ogłoszenie Końca Publikacji”</b>	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny przyjęty w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny.
<b>„Opcja Przedterminowego Wykupu”</b>	posiada znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 5.2.1 Podstawowych Warunków Emisji.
<b>„Ostateczne Warunki Danej Serii”</b>	ostateczne warunki w odniesieniu do danej serii Obligacji w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu.
<b>„PLN”</b>	złoty polski, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.
<b>„Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego”</b>	pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
<b>„Podmiot Wyznaczający”</b>	oznacza KNF, Narodowy Bank Polski, Administratora wskaźnika referencyjnego przyjętego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji

lub organizację branżową, organizację bankową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia wskaźnika referencyjnego przyjętego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji

<b>„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”</b>	każde ze zdarzeń lub okoliczności opisanych w Punkcie 9.1 Podstawowych Warunków Emisji.
<b>„Poświadczenie Zgodności”</b>	dokument podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Spółki, zawierający wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki, wyliczanego i publikowanego zgodnie z zasadami wskazanymi w Punkcie 8.1 Podstawowych Warunków Emisji, wraz ze wskazaniem odpowiednich pozycji w sprawozdaniach finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano.
<b>„Prawo Upadłościowe”</b>	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
<b>„Program Emisji”</b>	Program Emisji Obligacji w trybie oferty publicznej, ustanowiony na podstawie Uchwał o Programie, w ramach którego emitowane są Obligacje.
<b>„Prospekt”</b>	prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertą publiczną Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi.
<b>„Rachunek Papierów Wartościowych”</b>	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
<b>„Rachunek Zbiorczy”</b>	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
<b>„Regulacje Catalyst”</b>	regulaminy i innego rodzaju regulacje obowiązujące na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.
<b>„Regulacje KDPW”</b>	obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania KDPW.
<b>„Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych”</b>	rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
<b>„Stopa Bazowa”</b>	Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w PLN będzie: (i) stawka referencyjna WIBOR, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w PLN, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; (ii) stawka referencyjna WIRON, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, lub każdego jej oficjalnego następcę, dla okresu wskazanego w Ostatecznych

Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; lub (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w euro będzie: (i) stopa procentowa EURIBOR, gdzie stopa procentowa EURIBOR, zgodnie z regulacjami EMMI, ustalana jest na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowana przez upoważnione do tego podmioty, przy czym na potrzeby ustalenia stopy bazowej zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego (lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI); (ii) stawka referencyjna €STR, która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; albo (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

<b>„Stopa Procentowa”</b>	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z Punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji.
<b>„Strona Internetowa Spółki”</b>	strona internetowa o adresie <a href="http://www.[]echo.[]com.[]pl">www.[]echo.[]com.[]pl</a> , zakładka Relacje Inwestorskie lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
<b>„Uczestniczący Kraj Członkowski”</b>	oznacza jakikolwiek kraj członkowski Unii Europejskiej, który przyjął euro jako swoją walutę zgodnie z prawem Unii Europejskiej dotyczącym Unii Gospodarczej i Walutowej.
<b>„Ustawa o Obligacjach”</b>	ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b>„Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi”</b>	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b>„Ustawa o Ofercie Publicznej”</b>	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
<b>„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych”</b>	ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
<b>„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych”</b>	ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
<b>„Wartość Nominalna”</b>	wartość nominalna jednej Obligacji danej serii wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
<b>„WIBOR”</b>	wskaźnik referencyjny (administrowany przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi).
<b>„WIRON”</b>	ma znaczenie nadane mu w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi.
<b>„Wskaźnik Alternatywny”</b>	wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktami 6.10.7-6.10.14, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji.



**„Zabezpieczenie”**

hipoteka, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, poręczenie, prawo zatrzymania, prawo z weksla lub inne obciążenie majątku bądź przychodów Spółki w celu zabezpieczenia Zadłużenia; ponadto definicja Zabezpieczenia obejmuje gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe udzielone na zabezpieczenie Zadłużenia.

**„Zadłużenie”**

zobowiązanie Spółki wobec instytucji finansowych finansujących Spółkę z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek, z tytułu leasingu i factoringu, jak również zobowiązania Spółki z tytułu: (i) Dłużnych Papierów Wartościowych bez względu na osobę wierzyciela oraz (ii) poręczeń i gwarancji.

**„Zaświadczenie Depozytowe”**

świadczenie depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, potwierdzające legitymację Obligatariusza do realizacji uprawnień wynikających z Obligacji i skutkujące wyłączeniem możliwości obrotu Obligacjami do chwili utraty ważności przez to świadectwo albo do dnia upływu terminu ważności.

**1.2. Numeracja**

Odniesienia do Punktów stanowią odniesienia do punktów niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, chyba, że z kontekstu wynika inaczej.

**2. OPIS OBLIGACJI**

**2.1. Emitent**

Emitentem Obligacji jest **Echo Investment S.A.**, spółka prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy 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, posiadająca stronę internetową o adresie [www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl](http://www[.]echo[.]com[.]pl).

**2.2. Podstawa prawna**

Obligacje emitowane są na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, (iii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii, (iv) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych oraz uchwał Zarządu Spółki zatwierdzających Ostateczne Warunki Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji.

**2.3. Agent Kalkulacyjny**

Spółka planuje przed rozpoczęciem oferty zawrzeć z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę, na podstawie której powierzy jej pełnienie obowiązków Agenta Kalkulacyjnego w związku z emisją Obligacji.

**2.4. Forma**

Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje są emitowane w formie zdematerializowanej i rejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**2.5. Serie**

Obligacje emitowane są w seriach. Oznaczenie serii Obligacji, maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii oraz łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w ramach danej serii jest wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

**2.6. Zapis**

Zapis na Obligacje może nastąpić na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

**2.7. Zabezpieczenie**

Obligacje nie są zabezpieczone.

## 2.8. Status

Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

## 2.9. Wpływy z Oferty

Po odliczeniu kosztów emisji, Emitent przeznaczy wpływy z każdej emisji Obligacji 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 ciążących na Emitencie z tytułu wyemitowanych i niewykupionych obligacji, czy też na pokrycie kosztów wdrażania nowych systemów informatycznych wspierających działalność operacyjną Emitenta.

## 3. PRAWA Z OBLIGACJI

### 3.1. Powstanie praw

Prawa wynikające z Obligacji danej serii powstają w Dniu Emisji z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych, prowadzonych przez podmioty będące uczestnikami KDPW zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.

### 3.2. Przydział

Przydział Obligacji następuje na zasadach określonych w Prospekcie. Spółka może określić szczegółowe warunki przydziału w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

### 3.3. Tytuł

Prawa z Obligacji danej serii, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje albo, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona.

### 3.4. Przeniesienie praw z Obligacji

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.

## 4. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

### 4.1. Zobowiązanie do zapłaty

Emitent zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz podmiotów będących w odpowiednich Dniach Ustalenia Uprawnionych Obligatariuszami płatności Kwot Płatności w odpowiednich Dniach Płatności, zgodnie z postanowieniami Punktu 5 (*Wykup Obligacji*), Punktu 9 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), Punktu 10 (*Brak Płatności*) oraz Punktu 11 (*Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie*) Warunków Emisji.

### 4.2. Płatności z tytułu Obligacji

Wszelkie płatności z tytułu Kwot Płatności dokonywane będą zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych w Dniu Ustalenia Uprawnionych, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.

### 4.3. Miejsce spełnienia świadczenia z Obligacji

Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

#### 4.4. **Przesunięcie terminu płatności**

Jeżeli Dzień Płatności lub inny dzień, w którym zgodnie z Warunkami Emisji Spółka ma obowiązek dokonać płatności, przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność odpowiedniej Kwoty Płatności nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po tym dniu, a Obligatariuszom nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki za taki okres.

#### 4.5. **Niewystarczające środki**

Jeżeli Spółka przekaże KDPW środki w kwocie, która nie będzie wystarczająca do dokonania pełnej zapłaty Kwoty Płatności zgodnie z Warunkami Emisji, zostanie dokonana na rzecz Obligatariuszy częściowa zapłata Kwoty Płatności z kwoty udostępnionej przez Spółkę. Kwota Płatności przypadająca na każdą Obligację będzie taka sama.

#### 4.6. **Obowiązujące przepisy**

Świadczenia z tytułu Obligacji podlegają przepisom podatkowym, dewizowym i innym właściwym przepisom obowiązującym w miejscu płatności.

### 5. **WYKUP OBLIGACJI**

#### 5.1. **Wykup**

Spółka dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Uprawnionych.

#### 5.2. **Przedterminowy wykup**

5.2.1. Jeżeli przewidują to Ostateczne Warunki Danej Serii, Emitent jest uprawniony do dokonania począwszy od dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przedterminowego wykupu Obligacji danej serii („**Opcja Przedterminowego Wykupu**”).

5.2.2. Emitent może wykonać Opcję Przedterminowego Wykupu w odniesieniu do części lub wszystkich Obligacji danej serii.

5.2.3. Opcję Przedterminowego Wykupu wykonuje się poprzez zawiadomienie Obligatariuszy w sposób określony w Punkcie 12.1 Warunków Emisji. Zawiadomienie powinno wskazywać co najmniej dzień, w którym Obligacje będą podlegać przedterminowemu wykupowi, przypadający nie wcześniej niż 14 (czternaście) Dni Roboczych po dniu wysłania lub opublikowania (w zależności od przypadku) przez Emitenta zawiadomienia o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu („**Dzień Przedterminowego Wykupu**”) oraz zawierać informację o liczbie wykupowanych Obligacji.

5.2.4. W Dniu Przedterminowego Wykupu Emitent dokona wykupu części lub wszystkich Obligacji danej serii poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty obliczonej jako suma wartości nominalnej Obligacji i Odsetek przypadających do zapłaty w okresie od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Przedterminowego Wykupu do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), w stosunku do każdej Obligacji będącej przedmiotem Opcji Przedterminowego Wykupu oraz dodatkowej premii, jeżeli taką premię przewidują Ostateczne Warunki Danej Serii.

#### 5.3. **Forma wykupu**

Wykup Obligacji następuje zgodnie z Regulacjami KDPW, Regulacjami Catalyst oraz innymi właściwymi przepisami.

#### 5.4. **Umorzenie**

Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone. Umorzenie następuje zgodnie z Regulacjami KDPW oraz innymi właściwymi przepisami.

### 6. **ODSETKI**

#### 6.1. **Płatność Odsetek**

Spółka zapłaci Odsetki od wszystkich Obligacji danej serii w każdym Dniu Płatności Odsetek. Zapłata Odsetek następuje zgodnie z Regulacjami KDPW oraz innymi właściwymi przepisami. Odsetki zostaną wypłacone w walucie odpowiadającej walucie Wartości Nominalnej danej serii.

## 6.2. Oprocentowanie

Obligacje są oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

## 6.3. Stopa Procentowa

Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa podana jest w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii i (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. W przypadku gdy Stopa Procentowa ustalana zgodnie z warunkami powyżej jest mniejsza niż zero, przyjmuje się, że zmienna Stopa Procentowa wynosi zero. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.

## 6.4. Naliczanie Odsetek

Odsetki dla Obligacji danej serii są naliczane od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

## 6.5. Dzień Płatności Odsetek

Odsetki płatne są w każdym Dniu Płatności Odsetek. Dni Płatności Odsetek dla Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

## 6.6. Okresy Odsetkowe

Odsetki obliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Okres Odsetkowy dla danej serii Obligacji oznacza okres od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia).

## 6.7. Oprocentowanie po Dniu Wykupu

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Spółka opóźnia się z zapłatą Wartości Nominalnej Obligacji. W takim przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

## 6.8. Oprocentowanie za niepełne Okresy Odsetkowe

W przypadku, gdy Odsetki naliczane mają być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będą one obliczane w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od Dnia Płatności Odsetek albo Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

## 6.9. Obliczenie Odsetek

Odsetki należne od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego zostaną obliczone zgodnie z następującym wzorem:

$$O = SP * WN * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

**O** oznacza Odsetki od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego,

**SP** oznacza Stopę Procentową,

**WN** oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

**LD** oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym (lub rzeczywistą liczbę dni, o której mowa w Punkcie 6.8).

Wysokość Odsetek jest zaokrąglana do najbliższego, w zależności od przypadku, grosza lub centa (przy czym wartość równa i większa od pół grosza lub odpowiednio, centa, będzie zaokrąglone w górę). Odsetki będą obliczane przez Agenta Kalkulacyjnego.

## 6.10. Ustalenie Stopy Bazowej

- 6.10.1. W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii Obligacje są oprocentowane według stopy stałej, Stopą Procentową dla każdego Okresu Odsetkowego będzie stawka wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
- 6.10.2. W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii Obligacje są oprocentowane według stopy zmiennej, Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie zmienna wartość stanowiąca sumę: (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii; oraz (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
- 6.10.3. Stawka Stopy Procentowej zostanie określona zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym punkcie oraz Ostatecznych Warunkach Danej Serii przez Agenta Kalkulacyjnego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- 6.10.4. W przypadku, gdy Monitor Rates Services Reuters, lub jej oficjalny następca, nie udostępni zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii o godz. 11.00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania wskaźnika referencyjnego WIBOR), stawka Stopy Bazowej będzie równa stawce Stopy Bazowej opublikowanej bezpośrednio przez GPW Benchmark S.A. lub przez inny podmiot będący Administratorem w odniesieniu do tego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.
- 6.10.5. W przypadku, obligacji o oprocentowaniu zmiennym, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia Wskaźnika lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności stawka referencyjna będąca Stopą Bazową przestanie być reprezentatywna, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako wskaźnik alternatywny skorygowany o korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 6.10.6. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia Wskaźnika WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 6.10.7. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
  - (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych;
  - (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, z zastrzeżeniem że, jeśli zamiennikiem dla wskaźnika referencyjnego WIBOR będzie wskaźnik oparty o WIRON (wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych) to do obliczeń odsetek używany jest WIRON;
  - (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR KNF;
  - (d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
  - (e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator WIBOR;
  - (f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany (w tym przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Minister właściwy do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

- (g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
  - (h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 6.10.8. Emitent stosuje metody, o których mowa w Punkcie 6.10.7 powyżej, w kolejności od Punktu 6.10.7(a) do 6.10.7(h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 6.10.9. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
  - (b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
  - (c) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w punkcie 6.10.7(g) powyżej, stosuje się Korektę taką, jak zastosował Kontrahent Centralny;
  - (d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 6.10.7(b) do 6.10.7(f) powyżej:
    - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
    - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - (e) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 6.10.7(b) do 6.10.7(f) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 6.10.7(a) lub 6.10.7(h) powyżej:
    - (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
    - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR a Wskaźnikiem Alternatywnym;
    - (iii) mediana różnic jest ustalana:
      - za okres pięciu lat przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia Wskaźnika WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
      - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 6.10.10. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR, Brakiem Zezwolenia Wskaźnika WIBOR lub Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej).
- 6.10.11. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta. Emitent opublikuje na swojej stronie internetowej Wskaźnik Alternatywny wybrany zgodnie z procedurą określoną

w pkt. 6.10.7 oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.

- 6.10.12. W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z Podpunktem 6.10.7(b) na potrzeby ustalania oprocentowania zgodnie z Punktem 6.9, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Emitent obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

**SB** oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$SB = [(Index\_koniec/Index\_start)-1] \times [365]/D$$

**Index\_koniec** oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez GPW Benchmark) z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej,

**Index\_start** oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez GPW Benchmark) z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

**D** oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Stopy Procentowej dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższej części setnej (0,005 będzie zaokrąglane w górę).

- 6.10.13. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 6.10.6 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR lub inny Wskaźnik Alternatywny, który uprzednio bezpośrednio lub pośrednio zastąpił WIBOR, postanowienia pkt 6.10.5 do 6.10.10, odnoszące się do WIBOR, stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty. W przypadku, gdy Stopą Bazową przyjętą w Ostatecznych Warunkach Danej Serii jest stawka referencyjna inna niż WIBOR, postanowienia punktów od 6.10.5 do 6.10.10, odnoszące się do WIBOR, stosuje się odpowiednio do tej Stopy Bazowej lub stawki referencyjnej, która ją zastąpi.
- 6.10.14. Zmiana metody obliczania WIBOR lub innej stawki referencyjnej będącej Stopą Bazową lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego Administratora, w tym zmiana uznana przez Administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 6.10.15. W przypadku Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie Stopy Bazowej ustalonej w poprzednim Okresie Odsetkowym, z zastrzeżeniem Punktów 6.10.16 oraz 6.10.17.
- 6.10.16. W przypadku, gdy Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika trwa nieprzerwanie przez okres co najmniej 90 dni, w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po 90 dniu Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika Wskaźnik Alternatywny i Korekta są wyznaczone zgodnie z postanowieniami Punktów 6.10.5-6.10.13.
- 6.10.17. Jeżeli w trakcie trwania Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika zaistnieje Ogłoszenie Końca Publikacji, Brak Zezwolenia Wskaźnika lub zostanie Ogłoszony Brak Reprezentatywności, zastosowanie będą miały z postanowienia Podpunktów 6.10.5-6.10.13, z zastrzeżeniem, że jeżeli Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z Punktem 6.10.16, nie wyznacza się go ponownie.
- 6.10.18. Informacje odnośnie wysokości Stopy Procentowej będą udostępniane zgodnie ze stosownymi Regulacjami Catalyst i innymi mającymi zastosowanie regulacjami.

#### 6.11. **Zawiadomienie o Odsetkach**

Informacje o kwocie Odsetek na kolejny Okres Odsetkowy będą przekazywane przez Spółkę zgodnie z Regulacjami KDPW lub Regulacjami Catalyst.

## **7. PODATKI**

### **7.1. Potrącenia**

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez lub w imieniu Spółki z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych („**Podatki**”) nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania Podatku wymagane jest przepisami prawa.

### **7.2. Obowiązek Obligatariusza**

Obligatariusz przekaże Depozytariuszowi wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatków, w zakresie i terminie wymaganym przez przepisy prawa, regulacje danego Depozytariusza i Regulacje KDPW. Depozytariusz i Spółka mogą żądać od Obligatariusza informacji i dokumentów, dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, wymaganych przez odpowiednie przepisy prawa, w tym m. in. Certyfikaty Rezydencji.

### **7.3. Pobór podatku i brak ubruttowienia**

W przypadku, gdy Obligatariusz nie doręczy w odpowiednim terminie informacji lub dokumentów dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, niezbędnych dla zastosowania obniżonej lub zerowej stawki podatkowej, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości, a Spółka nie będzie zobowiązana do dokonania żadnej dodatkowej płatności na pokrycie pobranego lub odliczonego podatku.

## **8. ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI**

### **8.1. Sprawozdania finansowe i Poświadczenie Zgodności**

Spółka do Dnia Wykupu zobowiązana jest udostępniać Obligatariuszom:

- (a) swoje roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, przy czym powyższe sprawozdania wraz z opinią biegłego rewidenta udostępniane będą nie później niż w ciągu 6 (sześciu) miesięcy od końca danego roku kalendarzowego;
- (b) Poświadczenia Zgodności obliczane będą przez Spółkę:
  - (i) **według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku** na bazie danych zawartych w zbadanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za okres 12 (dwunastu) miesięcy rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 31 grudnia tego roku; oraz
  - (ii) **według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku** na bazie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za okres 6 (sześciu) miesięcy rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 30 czerwca tego roku obrotowego, objętych przeglądem biegłego rewidenta Spółki.
  - (iii) Spółka będzie przekazywała Poświadczenia Zgodności na koniec każdego półrocza nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od opublikowania właściwego sprawozdania finansowego Spółki, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku sporządzania Poświadczenia Zgodności według stanu na dzień 31 grudnia danego roku Spółka przekaże Poświadczenie Zgodności w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za IV kwartał danego roku obrotowego, a w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za ten rok obrotowy, Spółka zaktualizuje Poświadczenie Zgodności według stanu na dzień 31 grudnia w oparciu o dane zawarte w tym zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- (c) Dokumenty, o których mowa Punkcie 8.1(a) i 8.1(b), dostępne będą w siedzibie Spółki oraz będą publikowane na Stronie Internetowej Spółki. Ponadto wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów, które Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, będą przekazywane przez Emitenta Agentowi Dokumentacyjnemu. Agent Dokumentacyjny będzie przechowywać je do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.



## 8.2. Wskaźnik finansowy

Spółka zobowiązuje się zapewnić, że tak długo, jak jakkolwiek Kwota Płatności pozostanie do zapłacenia z tytułu Obligacji lub jakiegokolwiek zobowiązanie wynikające z Obligacji jest niespełnione przez Spółkę, wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki nie będzie wyższa lub równa 70% (siedemdziesiąt procent).

## 9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

### 9.1. Podstawy Wcześniejszego Wykupu

W przypadku wystąpienia któregokolwiek z następujących zdarzeń (każdy z nich dalej zwany „**Podstawą Wcześniejszego Wykupu**”):

- 9.1.1. Dokonanie zajęcia: Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Spółki na kwotę przekraczającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), a wierzytelność będąca przedmiotem sporu skutkującego wyżej opisanymi czynnościami nie zostanie spłacona przez Spółkę w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych.
- 9.1.2. Ustanowienie Zabezpieczenia Zadłużenia: Spółka ustanowi, zezwoli na ustanowienie lub zostaną ustanowione Zabezpieczenia Zadłużenia, jak również jakichkolwiek zobowiązań wobec podmiotów z grupy kapitałowej Spółki.
- 9.1.3. Wymagalność Zadłużenia: Jakiegokolwiek Zadłużenie Spółki na kwotę przewyższającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych) (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób) lub (ii) wystąpi przypadek naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób), wskutek którego wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie Spółki stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności.
- 9.1.4. Niezgodność z prawem: Przepisy powszechnie obowiązującego prawa mające zastosowanie do Spółki albo decyzje organów administracji publicznej spowodują, że emisja Obligacji, wywiązanie się Spółki z obowiązku zapłaty jakiegokolwiek Kwoty Płatności lub wykonanie przez Spółkę innych zobowiązań wynikających z Warunków Emisji będzie niezgodne z prawem.
- 9.1.5. Niewykonanie innych zobowiązań: W przypadku, gdy Spółka nie wypełni lub nie wykonuje w terminie jakiegokolwiek innego (niż wskazane w Punkcie 5.1 lub 6.1 powyżej) istotnego zobowiązania wynikającego z Obligacji, i stan ten trwa co najmniej pięć (5) Dni Roboczych od daty otrzymania przez Spółkę pisemnego zawiadomienia od któregokolwiek z Obligatariuszy o takim zdarzeniu wzywającego Spółkę do wykonania takiego zobowiązania.
- 9.1.6. Orzeczenia: Na mocy jednego lub większej liczby prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych Spółka zostanie zobowiązana do zapłaty kwoty przewyższającej łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), jeśli wierzytelność będąca przedmiotem takiego orzeczenia bądź decyzji nie zostanie zapłacona przez Spółkę w wyznaczonym terminie bądź w ciągu pięciu (5) Dni Roboczych licząc od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne bądź decyzja ostateczna, jeśli terminu zapłaty nie wyznaczono.
- 9.1.7. Niewypłacalność: Wystąpi zdarzenie faktyczne lub prawne, stwarzające możliwość postawienia Spółki w stan upadłości, likwidacji lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności:
  - (a) Spółka ulegnie przymusowej lub dobrowolnej likwidacji lub
  - (b) Spółka nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań i:
    - (i) trwa to ponad 3 miesiące lub
    - (ii) ma to charakter trwały,
  - (c) zobowiązania Spółki przekroczą wartość jej majątku przez okres przekraczający 24 miesiące,
  - (d) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu,

- (e) Spółka uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub rozpocznie negocjacje z powodu trudności finansowych z jednym lub wieloma wierzycielami z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego długu;
- 9.1.8. Rozwiązanie: wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Spółki albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Spółki o rozwiązaniu spółki lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę.
- 9.1.9. Zaprzestanie prowadzenia działalności: Spółka zaprzestaje prowadzenia w całości lub w części swojej podstawowej działalności gospodarczej lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.
- 9.1.10. Naruszenie wskaźnika finansowego: Spółka naruszyła zobowiązanie do utrzymania Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki na poziomie wskazanym w Punkcie 8.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 9.1.11. Brak notowania akcji: Akcje Spółki przestaną być notowane na rynku regulowanym w Polsce.
- 9.1.12. Brak notowania Obligacji: Obligacje danej serii nie zostaną wprowadzone do Obrotu na Catalyst w terminie 90 Dni Roboczych od Dnia Emisji lub po ich wprowadzeniu do obrotu na Catalyst Obligacje danej serii przestaną być notowane.
- 9.1.13. Brak przekazania Poświadczenia Zgodności: Spółka nie przekazała Poświadczenia Zgodności zgodnie z Punktem 8.1 Podstawowych Warunków Emisji i opóźnienie takie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności trwało dłużej niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

– oraz po upływie okresu naprawczego przewidzianego dla danego zdarzenia, jeżeli jest przewidziany, każdy Obligatariusz, jedynie w okresie, w którym dane zdarzenie trwa, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.

## 9.2. **Żądanie wykupu**

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 9.1 Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu uprawniającą go do żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić Zaświadczenie Depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 14 dni od dnia złożenia takiego żądania i w związku z tym Kwota Wykupu takich Obligacji powiększona o Odsetki od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu winna być zapłacona bez dodatkowych działań lub formalności. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

## 10. **BRAK PŁATNOŚCI**

- 10.1. W przypadku zwłoki Emitenta z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych z Obligacji lub niezawinionego opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.
- 10.2. W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 10.1 Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić Zaświadczenie Depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 5 Dni Roboczych lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz

Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

## **11. LIKWIDACJA, PODZIAŁ, POŁĄCZENIE I PRZEKSZTAŁCENIE**

- 11.1. W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, do dnia otwarcia likwidacji (z wyłączeniem tego dnia).
- 11.2. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszom w dniu dokonania podziału, połączenia lub przekształcenia Kwotę Wykupu powiększoną o Odsetki od Obligacji narosłe do tego dnia (z wyłączeniem tego dnia).

## **12. ZAWIADOMIENIA**

- 12.1. Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Spółkę do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez przekazanie ich do publicznej wiadomości na Stronie Internetowej Spółki, a także w formie raportu bieżącego opublikowanego przez Spółkę, jeżeli będzie to wymagane przez przepisy prawa.
- 12.2. Jeżeli zawiadomienie zostanie opublikowane przez Emitenta po godz. 17.00 w Dniu Roboczym lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, będzie ono wywoływać skutek w stosunku do Obligatariuszy w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie opublikowane.
- 12.3. Wszelkie zawiadomienia od Obligatariuszy do Emitenta będą uznane za skuteczne, o ile zostaną wysłane listem poleconym lub przesyłką kurierską i doręczone na adres wskazany w Punkcie 12.4 niniejszych Warunków Emisji albo inne adresy przekazane Obligatariuszom w formie pisemnej.
- 12.4. Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do Spółki będą przekazywane na adres Spółki wskazany poniżej lub inny adres Spółki, o którym Spółka zawiadomi Obligatariuszy za pośrednictwem Strony Internetowej Spółki:

### **Echo Investment S.A.**

al. Solidarności 36  
25-323 Kielce  
do wiadomości: Dyrektor Działu Finansowania

## **13. AGENT KALKULACYJNY**

### **13.1. Obowiązek powołania Agenta**

Spółka zapewni, że przez cały czas do chwili wykupu Obligacji będzie powołany Agent Kalkulacyjny.

### **13.2. Odpowiedzialność Agenta**

W sprawach dotyczących Obligacji Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Spółki i nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji, ani za żadne inne zobowiązania Spółki wynikające z Obligacji lub oświadczenia Spółki złożone w związku z emisją Obligacji. Agent Kalkulacyjny nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Spółki.

### **13.3. Ograniczenie odpowiedzialności**

Agent Kalkulacyjny nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Spółkę, Obligatariusza lub inną osobę na skutek określenia przez Agenta Kalkulacyjnego Stopy Bazowej zgodnie z kwotowaniami lub informacjami ze źródeł określonych w Warunkach Emisji, które następnie okazało się nieprawidłowe, chyba że Agent Kalkulacyjny działał umyślnie lub z rażącym niedbalstwem.

### **13.4. Inne usługi**

Agent Kalkulacyjny w ramach prowadzonej działalności współpracuje ze Spółką w zakresie różnych usług i posiada informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Spółki oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie jest uprawniony do ich udostępniania Obligatariuszom chyba że Spółka wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które

mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta ds. Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Agenta Kalkulacyjnego określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi Kalkulacyjnemu oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym, a także grupie kapitałowej, do której należy, świadczenia Spółce innych usług, doradzania Spółce lub współpracy ze Spółką w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

#### **14. PRAWO WŁAŚCIWE**

- 14.1. Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.
- 14.2. Wszelkie spory związane z Obligacjami rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Spółki.

**ZAŁĄCZNIK 2**  
**WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW DANEJ SERII**  
**OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII [●]**  
**ECHO INVESTMENT S.A.**

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **Echo Investment S.A.**, spółkę prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025, z opłaconym w całości kapitałem zakładowym w wysokości 20.634.529,10 PLN, NIP: 6570230912, posiadająca stronę internetową o adresie www[.]echo[.]com[.]pl („Spółka”).

Obligacje serii [●] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwały Zarządu Spółki z dnia [●] 2023 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii, uchwały Zarządu Spółki nr [●] z dnia [●] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu i zamiarem ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [●] r. („**Prospekt**”)

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji zostały sporządzone do celów art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r i należy je interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Spółki oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Spółka zwraca uwagę, na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią szczegółowe warunki oferty Obligacji emitowanych w ramach Programu, w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129, a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

**1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI**

Oznaczenie serii:	[●]
Liczba oferowanych Obligacji:	do [●]
Waluta Obligacji:	[PLN/EUR]
Wartość Nominalna jednej Obligacji:	[●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] [PLN/EUR] ([●][złoty/euro])

Cena Emisyjna:	Cena Emisyjna [jest stała i równa Wartości Nominalnej Obligacji ([•] [PLN/EUR] ([•] [złoty/euro]))]/[jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi: <table border="1" data-bbox="869 338 1383 515"> <thead> <tr> <th>Dzień złożenia zapisu</th> <th>Cena emisyjna ([PLN/EUR])</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td>(...)</td> </tr> </tbody> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])	[•]	[•]	(...)	(...)
Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])						
[•]	[•]						
(...)	(...)						
Minimalna wielkość zapisu:	[•]/[Brak]						
Maksymalna wielkość zapisu:	[•]/[nie dotyczy]						
Możliwość składania wielokrotnych zapisów	[•]						
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Spółki oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.						
Inwestorzy, do których kierowana jest Oferta:	[•]/[bez ograniczeń, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Prospekcie]						
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	[Agent Oferujący]/[system GPW]						
Wysokość prowizji za plasowanie:	[•]						
Opis zasad przydziału:	[•]						
Sposób rejestracji przydzielonych Obligacji	[•]						
Inne	[•]/[Brak]						

## 2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[•]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[•]
Przewidywany termin przydziału:	[•]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[•]
Przewidywany Dzień Emisji:	[•]

Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalystr:	[●]
Inne	[●]/[Brak]

Zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w przypadku gdy prospekt odnosi się do oferty publicznej papierów wartościowych, inwestorom, którzy wyrazili już zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed publikacją suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po publikacji suplementu, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszą się do informacji zawartych w prospekcie i mogą wpłynąć na ocenę papierów wartościowych i wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplementcie. Informacja o przedłużeniu terminu przydziału zostanie opublikowana również w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został udostępniony do publicznej wiadomości Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

### 3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wstępny kod ISIN:	[●]
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]
Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	[●]
Dni Płatności Odsetek:	[●]
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Rodzaj oprocentowania:	[stałe/zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku/nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku/nie dotyczy]

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	WIBOR/EURIBOR dla [wskazany okres (np. 1M, 3M, 6M)] /WIRON/€STR/[●] dla [wskazany okres dla stopy składanej (np. 1M, 3M, 6M)]/ nie dotyczy
Opcja Przedterminowego Wykupu:	[TAK/NIE]
Dodatkowa premia z tytułu Przedterminowego Wykupu:	[[●]/NIE/nie dotyczy]
Pierwszy dzień trwania Opcji Przedterminowego Wykupu:	[[●]/nie dotyczy]
Przewidywane wpływy netto:	[●][PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	[●][PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Rating Obligacji:	[[●]/nie dotyczy]
Inne	[●]/[Brak]



**ZAŁĄCZNIK 3**  
**WYKAZ ODESŁAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE**

W Prospekcie zostały włączone przez odniesienie następujące dokumenty:

- (viii) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania, które zostały zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:  
<https://www.echo.com.pl/s,44,raporty-okresowe.html?year=2021&cid=>
- (ix) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania, które zostały zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:  
<https://www.echo.com.pl/s,44,raporty-okresowe.html?year=2022&cid=>
- (x) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za kwartał zakończony 31 marca 2023 r, które zostały zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:  
<https://www.echo.com.pl/s,44,raporty-okresowe.html?year=2023&cid=>
- (xi) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za kwartał zakończony 31 marca 2022 r, które zostały zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:  
<https://www.echo.com.pl/s,44,raporty-okresowe.html?year=2022&cid=>
- (xii) Statut Emitenta  
<https://www.echo.com.pl/s,41,strategia-i-lad-korporacyjny.html>

**ZALĄCZNIK 4**  
**STATUT EMITENTA**

## STATUT ECHO INVESTMENT SPÓŁKI AKCYJNEJ

### § 1

Firma spółki akcyjnej brzmi: Echo Investment Spółka Akcyjna: Spółka może używać nazwy skróconej: Echo Investment S.A.

### § 2

Siedzibą Spółki jest miasto Kielce.

### § 3

Spółka utworzona jest na czas nieoznaczony.

### § 4

Przedmiotem działalności Spółki jest:

1. rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo - sekcja A;
2. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków - 41;
3. roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej – 42;
4. roboty budowlane specjalistyczne - 43;
5. pozostałe pośrednictwo pieniężne - 64.19.Z;
6. pozostałe formy udzielania kredytów - 64.92.Z;
7. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - 68.10.Z;
8. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - 68.20.Z;
9. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie - 68.3;
10. działalność prawnicza, rachunkowo-księgową i doradztwo podatkowe - 69;
11. działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych - 70.10.Z;
12. pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania - 70.22.Z;
13. działalność w zakresie architektury - 71.11.Z;
14. działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne - 71.12.Z;
15. reklama - 73.1;
16. wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek - 77.11.Z;
17. wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli - 77.12.Z;
18. wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery - 77.33.Z;
19. działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi pozostała działalność - 62.03.Z;
20. usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych - 62.09.Z;

21. przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność - 63.11.Z;
22. pozostała działalność usługowa w zakresie informacji - 63.9;
23. działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników - 78.20.Z;
24. pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników - 78.30.Z.

## § 5

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł (słownie: dwadzieścia milionów sześćset trzydzieści cztery tysiące pięćset dwadzieścia dziewięć złotych, 10/100) i dzieli się na 412 690 582 (słownie: czterysta dwanaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwie) akcje zwykłe, na okaziciela serii A, B, C, D, E, F, każda o wartości nominalnej 5 (pięć) groszy.

## § 6

1. Akcje mogą być wydawane za wkłady pieniężne lub niepieniężne lub obie formy równocześnie.
2. Akcje mogą być zbywane i zastawiane bez żadnych ograniczeń, z zastrzeżeniem art. 336 § 1 kodeksu spółek handlowych, co do akcji wydanych w zamian za wkłady niepieniężne.
3. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.
4. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta i przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (dywidendzie) proporcjonalnie do liczby akcji.
5. Akcje Spółki mogą być umarżane. Warunki oraz sposób umorzenia określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## § 7

Założycielami spółki akcyjnej są:

1. Michał Sołowow,
2. Wojciech Ciesielski,
3. Emilian Baran.

## § 8

Władzami Spółki są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd Spółki.

## § 9

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie jest zwoływane w przypadkach i na zasadach określonych w Kodeksie spółek handlowych.
2. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki albo w dowolnej innej miejscowości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej - wskazanym w ogłoszeniu o Walnym Zgromadzeniu.

## § 10

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na żądanie Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego.
2. Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w ciągu 2 (dwóch) tygodni od daty zgłoszenia wniosku, o którym mowa w ust. 1.
3. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie:
  - (a) w przypadku, gdy Zarząd nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie;
  - (b) jeżeli pomimo złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, Zarząd nie zwołał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie, o którym mowa w ust. 2 powyżej;
  - (c) jeżeli uzna zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia za wskazane.

## § 11

1. Rada Nadzorcza, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
2. Żądanie, o którym mowa w § 11 ust. 1, powinno być zgłoszone Spółce nie później niż na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie zgłoszone po tym terminie będzie traktowane jako wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

## § 12

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego Statutu.

## § 13

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się jego przewodniczącego, W razie nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej i jego zastępcy Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

## § 14

1. Kompetencje Walnego Zgromadzenia określają przepisy niniejszego Statutu, Kodeksu spółek handlowych i obowiązujących przepisów prawa.
2. W szczególności do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy wybór, odwołanie i zawieszenie członków Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia prawa i wypłaty dywidendy, której sposób wypłaty ustala Zarząd.
3. Nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie może postanowić uchwałą o wyłączeniu rocznego zysku Spółki od podziału pomiędzy akcjonariuszy i pozostawienia go w Spółce na potrzeby jej działalności.
5. Zwyczajne Walne Zgromadzenie w drodze uchwały określa dzień dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o

przeznaczeniu zysku do podziału pomiędzy akcjonariuszy. Termin wypłaty dywidendy Walne Zgromadzenie może wyznaczyć w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy.

6. Uchwały na Walnym Zgromadzeniu zapadają bezwzględną większością głosów, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego Statutu wymagają innej większości dla skutecznego podjęcia poszczególnych uchwał. Sposób obradowania Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy i podejmowania uchwał określa szczegółowo regulamin Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy.
7. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki bez konieczności wykupu akcji tych akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę. Uchwała musi zostać powzięta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących, co najmniej połowę kapitału zakładowego,

## § 15

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 5 (pięciu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, przy czym członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa każdorazowo skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej.
2. W przypadku zamiaru powołania członka Rady Nadzorczej mającego spełniać kryteria niezależności określone w obowiązujących przepisach prawa, Akcjonariusz zgłaszający kandydata na członka Rady Nadzorczej mającego spełniać te kryteria obowiązany jest przedstawić jego kandydaturę Spółce co najmniej na osiem (8) dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia mającego powołać takiego kandydata w skład Rady Nadzorczej wraz z wszelkimi niezbędnymi informacjami dotyczącymi kandydata (i przez kandydata potwierdzonymi na piśmie), a w razie potrzeby na żądanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej zapewnić stawiennictwo kandydata (lub jego udział w tele- lub videokonferencji) przed lub po odbyciu Walnego Zgromadzenia w terminie i miejscu wskazanym przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w celu umożliwienia dokonania oceny spełniania przez tego kandydata kryteriów niezależności.
3. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, pozostali członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do dokooptowania w jego miejsce nowego członka Rady Nadzorczej, w drodze uchwały podjętej bezwzględną większością głosów wszystkich tych członków, Mandat tak ustalonego członka Rady Nadzorczej wygaśnie, jeżeli w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia jego powołania w sposób określony w zdaniu poprzednim, jego wybór nie zostanie zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. W danym czasie, w skład Rady Nadzorczej może wchodzić wyłącznie dwóch członków powołanych w trybie niniejszego postanowienia, co do których nie została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia o zatwierdzeniu powołania. Wygaśnięcie mandatu członka Rady Nadzorczej w związku z brakiem jego zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie nie wpływa na skuteczność uchwał, w których podejmowaniu brał udział.

## § 16

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki i inne wynikające z przepisów Kodeksu spółek handlowych i innych ustaw. Rada Nadzorcza jest także uprawniona lub zobowiązana do:
  - (a) wyboru, odwołania i zawieszenia Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków;
  - (b) wyboru lub zmiany firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, z którą Zarząd podpisuje stosowną umowę;
  - (c) ustalania regulaminu Rady Nadzorczej i zatwierdzania regulaminu Zarządu;

- (d) oceny spełniania kryteriów niezależności, określonych w obowiązujących przepisach prawa, przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej, przy czym taka ocena może mieć miejsce zarówno przed jak i po odbyciu Walnego Zgromadzenia powołującego danego członka lub członków w skład Rady Nadzorczej,
  - (e) sporządzania sprawozdań o wynagrodzeniach członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej otrzymanych w roku obrotowym, zgodnie z polityką wynagrodzeń przyjętą przez Walne Zgromadzenie.
2. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowych, uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wymaga:
- (a) zawarcie umowy z subemitentem, o której mowa w art. 433 § 3 Kodeksu spółek handlowych;
  - (b) zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie prawami w zakresie spraw objętych bieżącą działalnością Spółki - jeżeli ich wartość przekracza 20% kapitałów własnych Spółki. W przypadku wątpliwości, czy dana sprawa objęta jest bieżącą działalnością Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo na wniosek Zarządu dokonać interpretacji w tym zakresie. Dokonana interpretacja będzie wiążąca dla Zarządu. Sprawy związane z obrotem nieruchomościami wchodzą w zakres bieżącej działalności Spółki;
  - (c) zaciąganie zobowiązań i rozporządzeń prawami w zakresie spraw wykraczających poza bieżącą działalność Spółki - jeżeli ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki;
  - (d) wypłata akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy zaproponowanej w uchwale Zarządu;
  - (e) przyjęcie rocznego budżetu i biznesplanu dla Spółki i jej podmiotów zależnych sporządzonego przez Zarząd („**Biznes Plan Grupy**”);
  - (f) podpisanie, istotna zmiana (w szczególności dotycząca warunków finansowych lub warunków rozwiązania) lub wypowiedzenie jakiejkolwiek umowy pomiędzy Spółką lub jej podmiotem zależnym z jednej strony a członkami Zarządu, Rady Nadzorczej lub ich podmiotami powiązanymi (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”) z drugiej strony;
  - (g) dokonanie zmian polityki rachunkowości, które mają istotny wpływ na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki, z wyjątkiem zmian wymaganych przez biegłego rewidenta Spółki lub jej podmiotu zależnego lub wynikających ze zmian przepisów prawa (polskich zasad rachunkowości lub Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej);
  - (h) wykonanie przez Spółkę lub podmiot zależny jako akcjonariusza lub współnika jej podmiotu zależnego, prawa głosu na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników podmiotu zależnego, w przedmiocie spraw, o których mowa w niniejszym § 16 ust. 2 lit. a)-c), f) i g); na potrzeby niniejszego punktu odniesienia do Spółki oraz członków Zarządu, o których mowa w punktach wskazanych powyżej, należy interpretować, odpowiednio jako odniesienia do podmiotu zależnego oraz członków zarządu podmiotu zależnego.
3. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane na posiedzeniach. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze pisemnej pod warunkiem oddania głosów w drodze umieszczenia podpisów na tym samym egzemplarzu projektu uchwały albo na odrębnych dokumentach oraz poinformowania wszystkich członków o treści projektu takiej uchwały poprzez przesłanie go pocztą, w tym pocztą kurierską, faksem lub pocztą elektroniczną na adres wskazany przez członka Rady Nadzorczej.

4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej. Posiedzenia zwołane na wniosek członka Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu będą odbywały się najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni, ale nie wcześniej niż 3 (trzeciego) dnia roboczego, po otrzymaniu takiego wniosku przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Na potrzeby niniejszego Statutu przez dzień roboczy należy rozumieć dowolny dzień pomiędzy poniedziałkiem i piątkiem, inny niż dni ustawowo wolne od pracy.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu z głosem doradczym.
6. W granicach określonych prawem, Rada Nadzorcza może zwoływać posiedzenia zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak i za granicą. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się telefonicznie, pod warunkiem, że wszyscy uczestniczący w niej członkowie Rady mają możliwość jednoczesnego porozumiewania się. Wszelkie uchwały podjęte na takich posiedzeniach będą ważne pod warunkiem podpisania listy obecności przez członków Rady Nadzorczej biorących udział w takim posiedzeniu. Miejsce, w którym przebywa Przewodniczący tak odbytego posiedzenia będzie uznawane jako miejsce posiedzenia.
7. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
8. Przy podejmowaniu uchwał przez Radę Nadzorczą w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
9. Sposób obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa szczegółowo regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 17

1. Rada Nadzorcza w drodze uchwały powołuje w razie potrzeby spośród swoich członków stałe bądź doraźne zespoły lub komitety do wykonywania określonych zadań, działające jako kolegialne organy doradcze i opiniotwórcze Rady Nadzorczej.
2. W szczególności Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, którego skład powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Przedmiot i tryb działania zespołów i komitetów określa regulamin zespołu lub komitetu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 18

1. Zarząd spółki jest jedno- lub wieloosobowy. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.
2. Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych - trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o nie udzieleniu Zarządowi absolutorium z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrotowym.



3. Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem i organami i urzędami państwowymi. W tym samym zakresie w imieniu Spółki może działać ustanowiony prokurent.
4. W przypadku Zarządu wieloosobowego, składanie oświadczeń w imieniu Spółki, w tym zaciąganie zobowiązań oraz podpisywanie umów i innych dokumentów w imieniu Spółki, wymaga współdziałania:
  - (a) Prezesa Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu, albo
  - (b) dwóch Wiceprezesów Zarządu łącznie, albo
  - (c) Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z Członkiem Zarządu, albo
  - (d) Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z prokurentem.
5. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszego Statutu. Nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkownia wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowniu wieczystym należy do kompetencji Zarządu i nie wymaga podjęcia uchwały przez Zarząd, lecz działania zgodnego z postanowieniem ust. 4, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 lit. b) i c) Statutu. Zarząd Spółki wykonując uprawnienia Zgromadzenia Wspólników w spółkach zależnych zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej Spółki także w razie, gdy zaciągane zobowiązanie lub rozporządzanie prawem przez spółkę zależną ma przekroczyć limity określone w § 16 ust. 2 lit. b) lub c) Statutu.
6. Umowy o pracę lub umowy o innym charakterze z członkami Zarządu podpisuje, działając z ramienia Rady Nadzorczej, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej upoważniony uchwałą Rady Nadzorczej. Treść umowy oraz wysokość wynagrodzenia członka Zarządu wymaga uprzedniego zatwierdzenia w drodze uchwały Rady Nadzorczej.
7. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu, który uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
8. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

## § 19

/skreślony/

## § 20

1. Spółka może emitować obligacje, w tym również obligacje zamienne lub z prawem pierwszeństwa. W przypadku emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa wymagana jest uchwała Walnego Zgromadzenia. Uchwała, o której mowa w zdaniu drugim zapada większością  $\frac{3}{4}$  (trzech czwartych) głosów.
2. Walne Zgromadzenie może także podjąć uchwałę o świadczeniu przez Spółkę dywidendy w formie rzeczowej, poprzez wydanie rzeczy oznaczonych, co do gatunku lub przeniesienie innych praw majątkowych, określając równocześnie zasady, sposób i inne warunki takiej formy świadczenia dywidendy. Uchwała w tym zakresie wymaga zwykłej większości głosów oddanych.
3. Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę zgodnie z zasadami określonymi w art. 349 Kodeksu spółek handlowych. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## § 21

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

## § 22

Spółka tworzy kapitał zapasowy zgodnie z art. 396 Kodeksu spółek handlowych.

## § 23

1. Spółka może tworzyć inne fundusze lub kapitały rezerwowe, w szczególności takie jak:
  - (a) kapitał rezerwowy na pokrycie strat nadzwyczajnych Spółki,
  - (b) fundusz socjalny,
  - (c) fundusz mieszkaniowy,
  - (d) fundusz dywidendowy;
  - (e) fundusz rezerwowy na nabycie akcji własnych Spółki, a także inne fundusze, do których obligują właściwe przepisy prawa lub o ich utworzeniu zadecyduje Walne Zgromadzenie.
2. Fundusze i kapitały na nich gromadzone mogą powstać na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia.

## § 24

We wszystkich innych sprawach nie unormowanych Statutem, mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

**EMITENT**

**Echo Investment S.A.**

al. Solidarności 36  
25-323 Kielce  
Polska

**DORADCA PRAWNY EMITENTA**

**Baker McKenzie Krzyżowski i Wspólnicy sp. k.**

ul. Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
Polska

**AGENT OFERUJĄCY I GLOBALNY KOORDYNATOR**

**Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**

**Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie**

ul. Puławska 15  
02-515 Warszawa  
Polska

**DORADCA PRAWNY AGENTA OFERUJĄCEGO I GLOBALNEGO KOORDYNATORA**

**White & Case**

**M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k.**

al. Jana Pawła II 22  
00-133 Warszawa  
Polska

**BIEGLY REWIDENT**

**PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.**

ul. Polna 11  
00-633 Warszawa  
Polska