



## **Echo Investment S.A.**

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

**Suplement nr 1 zatwierdzony w dniu 8 grudnia 2021 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego**

**do prospektu podstawowego obligacji Echo Investment S.A. („Emitent”) („Prospekt”)  
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego  
w dniu 26 listopada 2021 r.  
decyzją nr DSP-DSPZE.410.33.2021**

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

Niniejszy suplement do Prospektu został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z opublikowaniem w dniu 29 listopada 2021 r. skonsolidowanego raportu kwartalnego Grupy za III kwartał 2021 r.

### Aktualizacja 1.

W „*Czynniki ryzyka – Ryzyko zmiany stóp procentowych*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 30 czerwca 2021 r., zadłużenie finansowe Grupy denominowane w EUR i PLN wynosiło [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 30 września 2021 r., zadłużenie finansowe Grupy denominowane w EUR i PLN wynosiło, odpowiednio 294,63 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności) i 1,80 mld PLN (obligacje i kredyty w PLN, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności).

### Aktualizacja 2.

W „*Czynniki Ryzyka – Ryzyko zmiany kursów walut*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 30 czerwca 2021 roku kwota zaciągniętych przez Grupę kredytów [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 30 września 2021 roku kwota zaciągniętych przez Grupę kredytów walutowych i wyemitowanych obligacji w EUR wynosiła 294,63 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności).

### Aktualizacja 3.

W „*Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy*” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączny poziom zadłużenia Grupy [...]”, dodaje się zdanie o treści:

Na dzień 30 września 2021 r., łączny poziom zadłużenia Grupy, denominowanego w euro i złotych wynosił, odpowiednio 294,63 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności) i 1,80 mld PLN (obligacje i kredyty w PLN, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności).

#### Aktualizacja 4.

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

(v) koniec 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. – 245%; (vi) koniec 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. – 211%.

#### Aktualizacja 5.

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Natomiast wskaźnik płynności szybkiej [...]”, dodaje się fragment o następującej treści:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych, na dzień 30 września 2021 r. wynosił 1,10, a na dzień 31 grudnia 2020 r. – 0,81. Natomiast wskaźnik płynności szybkiej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych, na dzień 30 września 2021 r. wynosił 0,46, a na dzień 31 grudnia 2020 r. – 0,34.

#### Aktualizacja 6.

W „Czynniki ryzyka – Postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy” (str. 15 Prospektu), w zdaniu „Łączna wartość przedmiotu sporu w tych sprawach wynosi około 14.654.884 PLN.” kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się fragment o treści: „przy czym w październiku 2021 r. w odniesieniu do jednego z tych roszczeń zawarto ugodę, w wyniku której łączna wysokość wskazanych roszczeń zmniejszyła się do 9.366.045,66 PLN.”

#### Aktualizacja 7.

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

#### Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat na dzień 30 września 2021 r.

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r.		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r. (dane przekształcone)
	(niezbadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Przychody ze sprzedaży .....	819.874	746.302	1.212.854	880.133
Koszt własny sprzedaży .....	(616.550)	(635.964)	(969.023)	(677.130)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....</b>	<b>203.324</b>	<b>110.338</b>	<b>243.831</b>	<b>203.003</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	84.783	218.753	228.985	398.412
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów.....	(32.525)	(23.817)	(33.162)	(27.511)
Koszty sprzedaży .....	(32.565)	(22.260)	(29.855)	(28.883)
Koszty ogólnego zarządu .....	(79.584)	(45.848)	(69.291)	(97.357)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym .....	56.278	5.272	10.383	22.516
- zysk na okazjonalnym nabyciu .....	48.581	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne.....	(13.650)	(20.736)	(12.724)	(20.027)
<b>Zysk operacyjny .....</b>	<b>186.061</b>	<b>221.702</b>	<b>338.167</b>	<b>450.153</b>
Przychody finansowe .....	16.684	8.265	15.028	15.244
Koszty finansowe .....	(89.251)	(39.326)	(61.936)	(61.371)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych .....	6.488	(19.550)	(21.176)	4.100
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych .....	(2.111)	(38.945)	(83.904)	2.691

Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności.....	30 167	(7.015)	(9.567)	(12.629)
<b>Zysk (strata) brutto.....</b>	<b>148 038</b>	<b>125.131</b>	<b>176.612</b>	<b>398.188</b>
Podatek dochodowy .....	(30.755)	(37.842)	(54.523)	(98.664)
- część bieżąca.....	(91.606)	(2.460)	(5.749)	(53.438)
- część odroczone.....	60.851	(35.382)	(48.774)	(45.226)
<b>Zysk (strata) netto, w tym: .....</b>	<b>117.283</b>	<b>87.289</b>	<b>122.089</b>	<b>299.524</b>
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących.....	8.983	(3)	(4)	(8)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	108.300	87.292	122.093	299.532

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

Przychody ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do 1.212.854 tys. PLN w stosunku do 880.133 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 332.721 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większej ilości oddanych mieszkań oraz sprzedaży budynków do spółki R4R. Przychody ze sprzedaży za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zwiększyły się do 819.874 tys. PLN w stosunku do 746.302 tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 73.572 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze zwiększonych przychodów z segmentu mieszkaniowego spowodowanych nabyciem Grupy Archicom. Wzrost z tego tytułu jest osłabiony spadkiem przychodów ze sprzedaży trzech budynków do R4R w roku 2020 i brakiem takich transakcji w roku 2021 (spółka realizowała projekty R4R na umowie zarządzania przedsięwzięciem inwestycyjnym).

Koszt własny sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększył się do (969.023) tys. PLN w stosunku do (677.130) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 291.893 tys. PLN. Jego wzrost w tym okresie wynikał głównie z większej ilości oddanych mieszkań oraz sprzedaży budynków do spółki R4R. Koszt własny sprzedaży za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zmniejszył się do (616.550) tys. PLN w stosunku do (635.964) tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 19.414 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z lepszych marż na segmencie mieszkań na sprzedaż w porównaniu do roku 2020.

Zysk operacyjny w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszył się do 338.167 tys. PLN w stosunku do 450.153 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 111.986 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z przeszacowania wartości nieruchomości odzwierciedlającego wpływ covid na rynek. Zysk operacyjny za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zmniejszył się do 186.061 tys. PLN w stosunku do 221.702 tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 35.641 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z niższego zysku z tytułu wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych lub ich sprzedaży co było wynikiem znacznego wzrostu kursu pomiędzy 31 grudnia 2019 r. a 30 września 2020 r. (z 4,2585 do 4,5268) przy w miarę stabilnym kursie między 31 grudnia 2020 r. a 30 września 2021 r. (wzrost z 4,6148 do 4,6329).

Przychody finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszyły się do 15.028 tys. PLN w stosunku do 15.244 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 216 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z niższych przychodów z tytułu odsetek. Przychody finansowe za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zwiększyły się do 16.684 tys. PLN w stosunku do 8.265 tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 8.419 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z ze sprzedaży udziałów spółki celowej do platformy R4R.

Koszty finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do (61.936) tys. PLN w stosunku do (61.371) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 565 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie wyższych kosztów odsetek od kredytów i pożyczek wraz z wyceną oraz strat z inwestycji. Koszty finansowe za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zwiększyły się do (89.251) tys. PLN w stosunku do (39.326) tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 49.925 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu odsetek od kredytów (wyższe zadłużenie i wyższe kursy EUR oraz z wycen kredytów w skorygowanej cenie nabycia.

## Aktualizacja 8.

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

### Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów na dzień 30 września 2021 r.

	9 miesięcy zakończonych 30 września		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.
	(przejrzane)		(dane przekształcone)	
			(zbadane)	
	(tys. PLN)			
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy.....</b>	<b>117.283</b>	<b>87.289</b>	<b>122.089</b>	<b>299.524</b>
Inne całkowite dochody:	-	-		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(3)	153	227	(7.734)
<b>Inne całkowite dochody netto .....</b>	<b>(3)</b>	<b>153</b>	<b>227</b>	<b>(7.734)</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym: .....</b>	<b>117.280</b>	<b>87.442</b>	<b>122.316</b>	<b>291.790</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	108.297	87.445	122.320	291.798
<u>Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących</u>	<u>8.983</u>	<u>(3)</u>	<u>(4)</u>	<u>(8)</u>

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

Zysk netto w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszył się do 122.089 tys. PLN w stosunku do 299.524 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 177.435 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie ze spadku zysku operacyjnego oraz ujemnych różnic kursowych. Zysk netto za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zwiększył się do 117.283 tys. PLN w stosunku do 87.289 tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 29.994 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z czynników opisanych powyżej.

## Aktualizacja 9.

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

### Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2021 r.

	Stan na dzień			
	30 września		31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.
	(przejrzane)		(dane przekształcone)	
	(tys. PLN)			
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne.....	70.586	3.444	3.459	3.741
Rzeczowe aktywa trwałe .....	53.990	23.573	27.872	25.762
Nieruchomości inwestycyjne.....	878.618	1.106.580	1.388.972	941.983
Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	916.456	925.095	780.621	1.517.866
Udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności .....	337.129	248.025	306.449	254.142
Długoterminowe aktywa finansowe .....	310.053	154.210	201.194	115.862
Pozostałe aktywa	1.942	-	--	--
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	73.681	52.786	56.476	53.903
	<b>2.679.260</b>	<b>2.513.713</b>	<b>2.765.043</b>	<b>2.913.259</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży.....</b>	<b>1.227.391</b>	<b>1.203.584</b>	<b>1.269.329</b>	<b>22.923</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy .....	1.672.803	921.386	925.173	1.052.327

Należności z tytułu podatku dochodowego.....	11.618	5.784	5.708	1.484
Należności z tytułu pozostałych podatków .....	51.005	67.198	93.050	59.006
Należności handlowe i pozostałe.....	196.896	107.281	112.111	144.844
Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	46.768	50.099	50.761	64.465
Pochodne instrumenty finansowe .....	5.970	-	-	2.669
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania .....	130.113	93.440	82.524	57.157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	738.593	439.786	327.097	492.295
<b>Aktywa obrotowe.....</b>	<b>2.853.766</b>	<b>1.684.974</b>	<b>1.596.424</b>	<b>1.874.247</b>
<b>AKTYWA RAZEM.....</b>	<b>6.760.417</b>	<b>5.402.271</b>	<b>5.630.796</b>	<b>4.810.429</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Kapitał własny .....</b>	<b>1.874.384</b>	<b>1.649.685</b>	<b>1.684.559</b>	<b>1.562.243</b>
Zobowiązania długoterminowe.....	2.272.245	2.206.493	1.939.376	1.970.451
Zobowiązania krótkoterminowe .....	2.591.701	1.269.254	1.962.972	1.277.735
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży.....	22.087	-	43.889	-
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM.....</b>	<b>6.760.417</b>	<b>5.402.271</b>	<b>5.630.796</b>	<b>4.810.429</b>

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

Aktywa obrotowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszyły się do 1.596.424 tys. PLN w stosunku do 1.874.247 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 277.823 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze spadku gotówki na rachunkach bankowych oraz zapasów wynikające z dużej ilości przekazanych mieszkań. Aktywa obrotowe za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zwiększyły się do 2.853.766 tys. PLN w stosunku do 1.684.974 tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 1.168.792 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu zapasów oraz środków pieniężnych (zakup Archicom).

Zobowiązania długoterminowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszyły się do 1.939.376 tys. PLN w stosunku do 1.970.451 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 31.075 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z większej części przekwalifikowanego długu do obowiązań krótkoterminowych niż nowego zaciągnięcia zobowiązań długoterminowych. Zobowiązania długoterminowe za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zwiększyły się do 2.272.245 tys. PLN w stosunku do 2.206.493 tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 65.752 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z ujęcia zobowiązań z tytułu zakupu akcji, zaciągnięcia nowych kredytów/obligacji długookresowych oraz korekty w dół z tytułu przekwalifikowania części zobowiązań na krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do 1.962.972 tys. PLN w stosunku do 1.277.735 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 685.237 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z zaciągnięcia nowego finansowania bankowego oraz przekwalifikowania części długu długoterminowego na krótkoterminowy. Zobowiązania krótkoterminowe za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zwiększyły się do 2.591.701 tys. PLN w stosunku do 1.269.254 tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 1.322.447 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze zmiany wartości zaciągniętych kredytów i obligacji oraz z tytułu wpłaconych pieniędzy na mieszkania od klientów zgodnie z harmonogramami (zakup Grupy Archicom).

Aktualizacja 10.

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

**Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych na dzień 30 września 2021 r.**

	9 miesięcy zakończonych 30 września		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r. (dane przekształcone)
	(przejrzane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
<b>Zysk/ (strata) brutto.....</b>	<b>148.038</b>	<b>125.131</b>	<b>176.612</b>	<b>398.188</b>

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej .....	154.259	(70.075)	(70.736)	(82.396)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej .....	528.107	(491.401)	(752.895)	(132.358)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej .....	(270.870)	508.967	658.433	267.517
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej .....	411.496	(52.509)	(165.198)	52.763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu .....	327.097	492.295	492.295	439.532
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu .....	738.593	439.786	327.097	492.295

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

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do (70.736) tys. PLN w stosunku do (82.396) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 11.660 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większego wpływu środków ze sprzedaży mieszkań i budynków R4R w stosunku do wydatków ponoszonych na realizację tego segmentu. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zwiększyły się do 154.259 tys. PLN w stosunku do (70.075) tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 224.334 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większego wpływu środków ze sprzedaży mieszkań (zakup Grupy Archicom).

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszyły się do (752.895) tys. PLN w stosunku do (132.358) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 620.537 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z braku sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych z segmentu *office* i *retail* (wpływ pandemii COVID-19 na rynek). Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zwiększyły się do 528.107 tys. PLN w stosunku do (491.401) tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 1.019.508 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze sprzedaży budynków biurowych (brak transakcji w ciągu 9 miesięcy roku 2020).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do 658.433 tys. PLN w stosunku do 267.517 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 390.916 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większej emisji obligacji, braku wypłaty dywidendy. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. zmniejszyły się do (270.870) tys. PLN w stosunku do 508.967 tys. PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., tj. o 779.837 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze sprzedaży budynków biurowych – spłaty kredytów zaciągniętych na ich budowę. (brak transakcji w ciągu 9 miesięcy roku 2020).

#### Aktualizacja 11.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Alternatywne Pomiar Wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 43 Prospektu), po akapicie rozpoczynającym się od „Spadek wskaźnika marży zysku bilansowego netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. [...], dodaje się fragment o następującej treści:

Wskaźniki rentowności	9 miesięcy zakończonych 30 września		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego .....	24%	38%	28%	51%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto .....	12%	22%	10%	34%
Rentowność aktywów (ROA) .....	2%	5%	2%	6%
Rentowność kapitałów własnych (ROE) .....	8%	16%	7%	19%

Źródło: Spółka

Spadek wskaźnika marży zysku operacyjnego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 30 września 2020 r. o 14 p.p. (z 38% do 24%) wynika ze spadku zysku operacyjnego przy pozostaniu przychodów ze sprzedaży na niemal tym samym poziomie (wzrost przychodów ze sprzedaży o ok 3%). Na spadek zysku operacyjnego wpływ miał przede wszystkim niższy zysk z wyceny wartości godziwej z nieruchomości inwestycyjnych (biurowców oraz centrum handlowego Libero).

Spadek wskaźnika marży zysku operacyjnego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 grudnia 2019 r. o 23 p.p. (z 51% do 28%) wynika ze spadku zysku operacyjnego przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży. Na spadek zysku operacyjnego wpływ miał przede wszystkim niższy zysk z wyceny wartości godziwej z nieruchomości inwestycyjnych (biurowców oraz centrum handlowego Libero).

Spadek marży zysku bilansowego netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 30 września 2020 r. o 10 p.p. (z 22% do 12%) wynika ze spadku zysku netto, który to spadek jest wynikiem spadku zysku operacyjnego (przyczyny opisane powyżej), wzrostu kosztów finansowych oraz ujemnych różnic kursowych.

Spadek wskaźnika marży zysku bilansowego netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 grudnia 2019 r. o 24 p.p. (z 34% do 10%) wynika ze spadku zysku netto, który to spadek jest wynikiem spadku zysku operacyjnego (przyczyny opisane powyżej) przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży.

#### Aktualizacja 12.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Alternatywne Pomiar Wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 43 Prospektu), po tabeli przedstawiającej podstawowy Alternatywny Pomiar Wyników w zakresie wskaźników zadłużenia wykorzystywany przez Zarząd w analizie działalności Grupy i uwzględniający dane za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., dodaje się fragment o następującej treści:

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

Wskaźniki zadłużenia	9 miesięcy zakończonych 30 września		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi .....	28%	31%	30%	32%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi.....	70%	66%	61%	54%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia .....	68%	64%	65%	62%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego .....	245%	211%	217%	190%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów.....	35%	48%	46%	36%

Źródło: Spółka

#### Aktualizacja 13.

W części „Istotne Informacje - Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie” (str. 22 Prospektu), po pkt. (iii) dodaje się pkt. (iv) w brzmieniu:

(iv) Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy, sporządzone zgodnie z MSSF.

#### Aktualizacja 14.

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

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu przychodów ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2020 i 2019 oraz w okresie za 9 miesięcy zakończonych 30 września w latach 2021 i 2020.

	9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.		9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	
	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)
	<i>(przejrzane)</i>				<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>
Mieszkania .....	603.742	74	371.879	50	728.694	60	555.521	63
Resi4Rent .....	16.388	2	271.247	14	286.998	24	97.894	11
Nieruchomości komercyjne .....	199.744	24	103.176	36	197.162	16	226.718	26
<b>Łączne przychody .....</b>	<b>819.874</b>	<b>100</b>	<b>746.302</b>	<b>100</b>	<b>1.212.854</b>	<b>100</b>	<b>880.133</b>	<b>100</b>

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2020 r. oraz Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu kosztu własnego sprzedaży Grupy przypisanego do poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2020 i 2019 oraz w okresie za 9 miesięcy zakończonych 30 września w latach 2021 i 2020.

	9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.		9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	
	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)
	<i>(przejrzane)</i>				<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>
Mieszkania .....	(491.515)	80	(296.484)	47	(564.165)	58	(401.728)	59
Resi4Rent .....	(14.338)	2	(261.832)	41	(273.049)	28	(91.168)	13
Nieruchomości komercyjne .....	(110.697)	18	(77.648)	12	(131.809)	14	(184.234)	27
<b>Koszt własny sprzedaży, razem .....</b>	<b>(616.550)</b>	<b>100</b>	<b>(635.964)</b>	<b>100</b>	<b>(969.023)</b>	<b>100</b>	<b>(677.130)</b>	<b>100</b>

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2020 r. oraz Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Poniżej przedstawiono informację na temat zysku (straty) brutto ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2020 i 2019 oraz w okresie za 9 miesięcy zakończonych 30 września w latach 2021 i 2020.

	9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.		9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	
	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)
	<i>(przejrzane)</i>				<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	<i>(niezbadane)</i>
Mieszkania .....	112.227	55	75.395	68	164.529	67	153.793	76
Resi4Rent .....	2.050	1	9.415	9	13.950	6	6.726	3
Nieruchomości komercyjne ...	89.047	44	25.528	23	65.352	27	42.484	21
<b>Zysk brutto ze sprzedaży ....</b>	<b>203.324</b>	<b>100</b>	<b>110.338</b>	<b>100</b>	<b>243.831</b>	<b>100</b>	<b>203.003</b>	<b>100</b>

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2020 r. oraz Kwartalne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

#### Aktualizacja 15.

W „Opis Działalności Grupy – Źródła finansowania” (str. 71 Prospektu) akapit 1, sekcji „(i) Kredyty bieżące”, w zdaniu rozpoczynającym się od „Spółka jest stroną umów kredytu zawartych z bankami [...]”, w nawiasie dodaje się fragment o treści „natomiast na dzień 30 września 2021 r. oraz na Datę Prospektu łączna kwota limitów tych umów kredytowych wynosiła 215 mln PLN”.

#### Aktualizacja 16.

W „Opis Działalności Grupy – Źródła finansowania” (str. 71 Prospektu) akapit 1 sekcji „(i) Kredyty bieżące” w zdaniu rozpoczynającym się od „W ramach tych umów kwota zaciągniętych [...]”, kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się fragment o treści: „natomiast na 30 września 2021 r. kwota zaciągniętych kredytów wyniosła ok. 125,1 mln PLN, a zadłużenie z tytułu wystawionych w ramach limitów gwarancji wynosiło około 34 mln PLN”.



## Aktualizacja 17.

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

Na 30 września 2021 roku Emitent posiadał zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.249,9 mln PLN i 52.8 mln EUR. Natomiast cała Grupa Echo–Archicom łącznie posiada na 30 września 2021 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.463,6 mln PLN i 52,8 mln EUR.

## Aktualizacja 18.

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

Poniżej została przedstawiona tabela, która porządkuje najważniejsze aktywa i zobowiązania Emitenta według okresów wymagalności. Zestawienie zawiera wyłącznie wyemitowane i planowane do emisji obligacje oraz przepływy z projektów posiadanych w „banku ziemi”. Do przeliczenia wartości w walucie EUR został zastosowany kurs EUR/PLN z dnia 30 września 2021 r. (1 EUR = 4,6329 PLN):

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Środki pieniężne na dzień 30 września 2021 r. <sup>(1)</sup>	868.726					
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji – wartość nominalna plus odsetki <sup>(2)</sup>	(263.720)	(475.779)	(296.999)	(666.698)	(201.653)	-
Planowane nowe emisje obligacji – wartość nominalna plus odsetki <sup>(3)</sup>	172.000	278.650	(31.938)	(32.022)	(203.938)	(310.110)
Kredyty bieżące /obrotowe Grupy, przypadające do spłaty w danym roku – stan na dzień 30 września 2021 r.	(5.000)	(72.878)	(186.426)			
Planowane przepływy z projektów – mieszkania <sup>(4)(5)(6)</sup>	(63.616)	(920)	416.883	671.071	364.654	127.005
Saldo na akwizycji Archicom S.A. <sup>(7)</sup>	20.000	156.898	96.716	97.506	44.129	52.925
Saldo planowanych przepływów na projektach komercyjnych <sup>(8)(9)</sup>	135.533	621.668	449.141	860.080	924.466	180.057
<b>Saldo narastające pozycji:</b>	<b>863.923</b>	<b>1.371.563</b>	<b>1.818.939</b>	<b>2.748.876</b>	<b>3.676.535</b>	<b>3.726.412</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 2026 spółka nie posiada zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

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

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

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

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

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

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

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

## Aktualizacja 19.

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

Wartość obligacji pozostających do wykupienia przez Emitenta na dzień 30 września 2021 roku wynosi 1.249,9 mln PLN i 52.8 mln EUR.

#### Aktualizacja 20.

W „Opis Działalności Grupy – Luka Płynności – Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 30 września 2021 roku” (str. 76 Prospektu), w akapicie trzecim, po zdaniu rozpoczynającym się od „Emitent posiada dostęp do linii kredytowych [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Łączna wartość kredytów bieżących i obrotowych na dzień 30 września 2021 r. wynosiła do 215 mln PLN, z czego na 30 września 2021 r. uruchomione było 125,1 mln PLN.

#### Aktualizacja 21.

W „Opis Działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Emitenta” (str. 83-84 Prospektu) po tabeli przedstawiającej listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na Datę Prospektu, dodaje się poniższą tabelę przedstawiającą listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na datę niniejszego suplementu nr 1 do Prospektu:

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych w PLN</b>				
1/2018*	PLECHPS00282	mBank S.A.	31.410	25 kwietnia 2022 r.
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96.510	11 kwietnia 2023 r.
1/2020	PL0017000012	mBank S.A.	150.000	31 maja 2024 r.
1P/2020	PL0017000020	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (agent)	100.000	5 sierpnia 2024 r.
1/2021	PL0017000046	mBank S.A.	195.000	17 marca 2025 r.
2/2021	PL0017000061	mBank S.A.	172.000	10 listopada 2025 r.
<b>Razem:</b>			<b>744.920</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>				
F	PLECHPS00233	BM PKO BP	125.000	11 października 2022 r.
G	PLECHPS00241	BM PKO BP	75.000	27 października 2022 r.
H	PLECHPS00266	BM PKO BP	50.000	22 maja 2022 r.
I	PLECHPS00274	BM PKO BP, Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50.000	8 listopada 2023 r.
J i J2	PLECHPS00290	Seria J: Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.	33.832	21 września 2023 r.
		Seria J2: BM PKO BP		
<b>Razem:</b>			<b>333.832</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>1.266.752</b>	

\* W dniu 29 października 2021 r., Spółka zawarła transakcję odkupu części obligacji serii 1/2018. W wyniku transakcji, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje serii 1/2018 o łącznej wartości nominalnej 15.190.000 PLN.

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

Źródło: Spółka

## Aktualizacja 22.

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

Zobowiązania pozabilansowe Grupy w podziale na gwarancje oraz poręczenia na 30 września 2021 r. przedstawiają poniższe tabele.

### Poręczenia finansowe wystawione przez Grupę Echo

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	23.165	31.01.2024	Poręczenie spłaty kredytu w związku z realizacją wypłat kredytu budowlanego do limitu 5 mln EUR bez zakończenia procesu przenoszenia części nieruchomości do Spółki
<b>Razem</b>			<b>23.165</b>		

Zródło: Spółka.

### Poręczenia niefinansowe wystawione przez Grupę Echo

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius-Projekt Echo - 113 Sp.z o.o. Sp.k	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	32.666	21.01.2022	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	152.000	31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.
Echo Investment S.A.	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	11. 582	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR
<b>Razem</b>			<b>196.248</b>		

Zródło: Spółka

### Poręczenia wystawione przez Grupę Archicom

Poniższa tabela przedstawia poręczenia wystawione przez Grupę Archicom, które pozostają w mocy na Dzień Prospektu.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	6.951	Do 30.03.2035 r., z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,2	Gwarancja korporacyjna – wsparcia projektu na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	13.088	Do 30.03.2035 r., z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,3	Poręczenie na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	5.828	Do 30.03.2035 r., z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,3	Gwarancja korporacyjna pokrycia czynszu (masterlease) na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1.729	do 28.04.2023 r.	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA

Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	PKO BP S.A.	5.948	do 9.09.2022 r.	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B
Archicom S.A	Archicom Sp. z o.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6.568	do 9.07.2022 r.	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B.
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	4.445	90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu	Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu zawartej 5 marca 2021r., z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu wynikającego z umowy.
<b>Razem</b>			<b>47.557</b>		

Źródło: Spółka.

### Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	106.198	31.03.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	36.000	30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Millennium S.A.	8.045	do daty potwierdzenia przez project managera zakończenia realizacji wykończeń	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu
Echo Investment S.A.	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Pekao S.A	70.000	29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzaska Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.,	24.500	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo Investment S.A	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A	39.000	31.12.2026	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A	20.130	31.12.2029	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Galeria Libero - projekt Echo 120 Sp. z o.o. SK	Miasto Katowice	758	20.01.2022	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Echo Investment S.A	Projekt Echo - 130 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	28.609	31.01.2024	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. Wystawiona w PLN
Echo Investment S.A.	Park Rozwoju – Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp. K.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. J.	2.500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. ( na zlecenie	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Apator Powogaz S.A.	21.500	31.12.2022	Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu.

i z limitu Echo Investment S.A.)					
<b>Razem</b>			<b>357.240</b>		

Zródło: Spółka.

### Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	42.273	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	44.097	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18.863	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.K.	A4 Business Park Sp. z o.o.	25.481	26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	40.306	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	gwarancja bezpośrednia Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp.K	40.000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	82.819	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%
Echo Investment S.A.	Midpoint 71- Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA (poprzednio: Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.)	A 19 Sp. z o.o	27.797	04.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. przez projekt Midpoint 71. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17.687	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6.450	20.05.2022	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l	101.646	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l	163.550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l	50.962	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie

					wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Development 6 Sp. z o.o	37.372	9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	nie dotyczy	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Cinema Asset Manager – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Pearl Jewel sp. z o.o.	nie dotyczy	wcześniejsza z dat: przekazanie powierzchni zgodnie z przyszłą umową najmu albo 8 lat od dnia zawarcia przyszłej umowy najmu	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pomieszczeń zastępczych i powierzchni zgodnie z przyszłą umową najmu w nowym budynku biurowym, wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości z 1.12.2020. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	49.325	późniejsza z dat: 11.09.2022 lub data zwrotu VAT z urzędu do kupującego	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie oraz umowy dodatkowej. Wystawiona w EUR i PLN.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	96.611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku - związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	21.307	do zakończenia prac wykończeniowych powierzchni biurowej najemców	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe powierzchni w budynku Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR
<b>PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)</b>	Echo Investment S.A	Gmina Miejska Kraków – ZDM Kraków	282	10.05.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy
<b>Santander Bank Polska S.A.</b>	Echo Investment S.A	Miasto Stołeczne Warszawa	25.000	30.10.2022	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. Specustawy mieszkaniowej – budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy
<b>Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)</b>	Echo Investment S.A.	Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu	3.384	30.03.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy
<b>R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o., R4R Kraków 3 Maja Sp.z o.o., M2 Hotel Sp. z o.o., Pimech Invest Sp. z o.o., R4R RE Wave 3 Sp. z o.o</b>	Echo - SPV 7 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>Westinvest Gesellschaft</b>	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	180.150	05.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR
<b>für Investmentfonds mbH</b>	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	3.569	05.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchni

					handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
<b>Westinvest Gesellschaft</b>	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	200.486	05.08.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza
<b>PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)</b>	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	621	09.07.2022	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek
<b>Razem</b>			<b>1.298.503</b>		

Zródło: Spółka..

### Gwarancje wystawione przez Grupę Archicom

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
<b>PKO BP S.A.</b>	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1.729	do 28.02.2023	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji należności czynszowych.
<b>PKO BP S.A.</b>	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5.948	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości oraz umową gwarancji czynszu (rental guarantee agreement).
<b>PKO BP S.A.</b>	Archicom Sp. z o.o. – RI – Sp.K	City One Park Sp. z o.o.	3.284	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z kontraktów budowlanych, w których prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.
<b>PKO BP S.A.</b>	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1.161	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu powierzchni usługowo – biurowych w budynku City One we Wrocławiu, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.
<b>PKO BP S.A.</b>	Archicom S.A.	Bank Millenium S.A.	4.445	do 30.06.2022.	Gwarancja bankowa wystawiona w związku z zawarciem umowy najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania beneficjentowi przedmiotu najmu wynikającego z umowy.
<b>Archicom S.A</b>	Strzegomska Nowa sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław sp. z o.o.	12.113		Gwarancja wywiązania się ze zobowiązań sprzedającego w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB.
<b>Archicom S.A</b>	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	City One Park sp. z o.o.	17.318	do 27.11.2027	Gwarancja wywiązania się przez nabywcę ze zobowiązań dotyczących umowy gwarancji najmu, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B
<b>Archicom S.A</b>	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	City One Park sp. z o.o.	15.675	do 27.05.2023	Gwarancja wywiązania się ze zobowiązań sprzedającego dotyczących ostatecznej umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
<b>Razem</b>			<b>61.673</b>		

Zródło: Spółka.

### Aktualizacja 23.

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

Od czasu opublikowania Kwartalnego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za III kwartał 2021 r. do Dnia Prospektu nie doszło do znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta lub Grupy.

#### Aktualizacja 24.

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

Od czasu opublikowania Kwartalnego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za III kwartał 2021 r. nie doszło do istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta ani do znaczących zmian wyników finansowych Emitenta lub Grupy.

#### Aktualizacja 25.

W „*Informacje Finansowe - Uchwała Zarządu w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2021*” (str. 101 Prospektu) po akapicie zaczynającym się od „Liczba akcji objętych wypłatą Zaliczki Dywidendowej na dzień uchwały Zarządu” dodaje się kolejny akapit o treści:

W dniu 29 listopada 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki dywidendowej za rok obrotowy 2021.

#### Aktualizacja 26.

W „*Ogólne informacje o Grupie – Grupa*” (str. 102 Prospektu) po akapicie pierwszym dodaje się następujący akapit przedstawiający informację na temat liczby podmiotów wchodzących w skład Grupy na datę niniejszego suplementu nr 1 do Prospektu:

W skład Grupy wchodzi Spółka oraz 184 spółki zależne (w tym 52 spółki z Grupy Archicom), konsolidowane metodą pełną oraz 30 spółek współzależnych, konsolidowane metodą praw własności.

#### Aktualizacja 27.

W „*Ogólne Informacje o Grupie – Znaczni akcjonariusze Spółki*” (str. 105 Prospektu), pod tabelą przedstawiającą akcjonariuszy Spółki posiadających znaczne pakiety akcji, przygotowaną na podstawie danych według skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., zamieszcza się poniższą tabelę:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział (%)	Liczba głosów	Udział (%)
1.	Lisala sp. z o.o.*	272.375.784	66,00	66,00	272.375.784
2.	Nationale-Nederlanden OFE	55.833.000	13,53	55.833.000	13,53
3.	Aviva OFE Aviva Santander	27.350.000	6,63	27.350.000	6,63
4.	Nicklas Lindberg - Prezes Zarządu	538.676	0,13	538.676	0,13
5.	Maciej Drozd - Wiceprezes Zarządu	221.765	0,05	221.765	0,05
6.	Péter Kocsis – członek Rady Nadzorczej	44.000	0,01	44.000	0,01
7.	Pozostali akcjonariusze	56.327.357	13,65	56.327.357	13,65
	<b>Razem</b>	<b>412.690.582</b>	<b>100,00</b>	<b>412.690.582</b>	<b>100,00</b>

Źródło: Spółka\*\*.

\* kontrolowana przez Wing IHC Zrt. oraz partnerów Griffin Real Estate..

\*\* dane według Kwartalnego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za III kwartał 2021 r.

#### Aktualizacja 28.

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

**Kwartalne  
Skonsolidowane  
Sprawozdania Finansowe  
Grupy**

Skonsolidowany Raport Kwartalny Grupy za III kwartał 2021 r. oraz  
Skonsolidowany Raport Kwartalny Grupy za III kwartał 2020 r.



**Kwartalne  
Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe  
Grupy za III kwartał 2021  
r.**

skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r.

**Kwartalne  
Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe  
Grupy za III kwartał 2020  
r.**

skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.

Aktualizacja 29.

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

- (v) Skonsolidowane sprawozdanie finansowy Grupy za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:

<https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html?year=2020&cid=2>

- (vi) Skonsolidowane sprawozdanie finansowy Grupy za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:

<https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html?year=2021&cid=2>

---

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes Zarządu

---

**Artur Langner**  
Wiceprezes Zarządu