

2023

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej



 Towarowa 22, Warszawa (office house, pawilon 5)

ECHO
investment

Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	3
---	---

Sprawozdanie Zarządu	6
-----------------------------	----------

01.	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	7
	Zarząd	8
	Rada Nadzorcza	9
02.	Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu	10
03.	Model biznesowy	13
04.	Wybrane dane finansowe Grupy	14
05.	Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznych sprawozdaniach finansowych	
	Spółki oraz Grupy	15
06.	Segmenty Grupy	21
07.	Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	24
08.	Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	28
09.	Najważniejsze zdarzenia w 2023 r.	29
10.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	45
11.	Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	50
12.	Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	57
13.	Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	59
14.	Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	63
15.	Portfel nieruchomości	65
16.	Główne inwestycje w 2023 r. — zakupy nieruchomości	79
17.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2023 r.	81
18.	Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach	84
19.	Polityka dywidendowa i dywidenda	86
20.	Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi	87
21.	Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	89
22.	Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	94
23.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	96
24.	Informacje o pożyczkach udzielonych w 2023 r., w tym podmiotom powiązanym	102
25.	Umowy z firmą audytorską	104
26.	Skład Grupy Kapitałowej	105
27.	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	106
28.	Jak zarządzamy ryzykiem	107

Oświadczenia Zarządu	111
-----------------------------	------------

Kontakt	113
---------	-----

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

z przyjemnością prezentuję Państwu raport finansowy Grupy Echo Investment za rok 2023, w którym skutecznie zrealizowaliśmy kolejne założenia strategii rentownego wzrostu.

Grupa wypracowała w 2023 r. ponad 67 mln zł zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, co było głównie rezultatem przekazania klientom kluczy do 2 122 mieszkań oraz wyceny platformy Resi4Rent, która oferuje już ponad 4,1 tys. mieszkań na wynajem w sześciu największych miastach w Polsce. W samym tylko IV kw. 2023 r. Resi4Rent rozpoczęło budowę około tysiąca tego typu lokali.

W rok 2024 weszliśmy dobrze przygotowani do wykorzystania możliwości, jakie niesie ze sobą odbicie na rynku mieszkaniowym i skalowanie działalności Archicom — naszej spółki, która przejęła całość kompetencji i projektów realizowanych w sektorze mieszkań na sprzedaż. Silną pozycję rynkową Grupy wspiera również sytuacja w sektorze komercyjnym i popyt na wielofunkcyjne projekty typu destinations.

Dywersyfikujemy nasz portfel z korzyścią dla inwestorów — zgodnie z zapowiedzią, w I kw. 2024 r. ogłosiliśmy nowe przedsięwzięcie joint-venture w sektorze living z tak doświadczonymi partnerami, jak Griffin Capital Partners i Signal Capital Partners. Celem nowej platformy jest oddanie 5 tys. miejsc w prywatnych domach studenckich w największych ośrodkach akademickich w Polsce. To projekt z ogromnym potencjałem, wpisujący się w potrzeby i styl życia młodych użytkowników.

Takie platformy jak nasze Resi4Rent i nowo utworzony projekt z akademikami to dla nas doskonała okazja, aby

zarówno zwiększyć wykorzystanie własnego, jak i rynkowego banku ziemi, uzyskać honorarium dewelopera i docelowo zbudować produkt, który po osiągnięciu odpowiedniego rozmiaru zostanie sprzedany, żeby zmaksymalizować zysk inwestorów.

Miastotwórcze projekty w najlepszych lokalizacjach

W 2023 roku w biurach Echo Investment wynajęto łącznie ponad 45 tys. mkw. powierzchni. Wszystkie ukończone przez nas budynki biurowe są obecnie w pełni wynajęte i prowadzimy intensywne rozmowy z inwestorami, ponieważ spodziewamy się ożywienia rynku na przełomie drugiej połowy 2024 r. i pierwszej połowy 2025 r. Równolegle rozwijaliśmy koncept powierzchni elastycznych CitySpace, który w całej Polsce oferuje już blisko 4 tys. stanowisk pracy.

Nasze nowe projekty biurowe powstają obecnie w miastach z największym popytem. W Warszawie trwa budowa Office House (31 tys. mkw.) — pierwszego obiektu w wielofunkcyjnym kwartale Towarowa 22, a we Wrocławiu pierwszego etapu Swobodna SPOT (docelowo 41 tys. mkw.). W I kw. 2024 r. ogłosiliśmy też start projektu mixed-use WITA w Krakowie (w tym ponad 26 tys. powierzchni biurowej).

Widzimy duże zainteresowanie najemców naszymi nowo rozpoczętymi biurami, ponieważ obecna podaż jest bardzo niska, a nasze budynki będą gotowe już w 2025 roku, kiedy w naszej opinii rynek inwestycyjny będzie się ożywiać. Równolegle rozwijamy koncept powierzchni elastycznych CitySpace, który w całej Polsce oferuje już blisko 4 tys. stanowisk pracy.

Projekty Echo Investment, oprócz roli miastotwórczej, odpowiadają na potrzeby pracowników, którym biuro pomaga osiągnąć pełną efektywność w każdym modelu pracy. Budynki wyróżniają się też pod względem rozwiązań prośrodowiskowych, w tym w zakresie ograniczania śladu węglowego.

Nasze nieruchomości handlowe — Galeria Młociny oraz Libero Katowice mogą pochwalić się blisko 100% wynajęciem. W 2023 r. obroty pierwszego centrum w porównaniu z 2022 r. wzrosły o 12% r/r, a odwiedzalność o 4% r/r. W przypadku drugiego liczby te wynoszą odpowiednio 14 i 9%.

Zaufany partner dla inwestorów

W 2023 r. wprowadziliśmy do obrotu giełdowego i rozpoczęliśmy notowania kolejnych serii obligacji dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. Grupa wyemitowała w ubiegłym roku obligacje o łącznej wartości 702 mln zł. Środki pozyskane w drodze emisji wspierają nasze plany rozwojowe wraz z wysokim stanem gotówki w Grupie — na koniec 2023 r. było to ponad 813 mln zł. Łączna wartość naszych aktywów na koniec 2023 r. to prawie 6 mld zł.

Rozszerzamy raportowanie ESG

Nasz biznes konsekwentnie budujemy w oparciu o najlepsze praktyki w zakresie zrównoważonego rozwoju. Opublikowaliśmy także trzeci raport ESG Grupy, który po raz pierwszy został opracowany zgodnie z nową dyrektywą CSRD i standardami ESRS. W raporcie tym po raz pierwszy ujawnimy ślad węglowy w zakresie 3, a więc uwzględniający emisje CO₂ powstałe w całym łańcuchu wartości Grupy.

Tymczasem zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszym raportem finansowym za 2023 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment



Grupa Echo Investment — wiodący uczestnik sektora nieruchomości w Polsce

Grupa Echo Investment to jedyny polski podmiot z tak szerokim doświadczeniem na największym rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Odpowiada za całość procesu inwestycyjnego związanego z realizacją projektów deweloperskich. Grupę tworzy łącznie blisko 200 spółek zależnych i współzależnych, w tym Archicom, który w 2023 r. przejął wszystkie kompetencje Grupy w obszarze biznesu mieszkaniowego, platforma Resi4Rent oferująca usługę mieszkań w abonamencie oraz CitySpace działające w segmencie biur elastycznych. Pod marką Echo Investment prowadzone są operacje w sektorze biurowym i retail, a także realizacja wielofunkcyjnych projektów „destinations”.

Rozwój w oparciu o strategię zrównoważonego wzrostu

Działalność Grupy Echo Investment przyczynia się do rozwoju sektora budownictwa i nieruchomości w Polsce, którego wielkość wraz z branżami kooperującymi szacowana jest na co najmniej 10 proc. PKB. Dzięki technologicznym innowacjom oraz rozwiązaniom ekologicznym wprowadzanym w projektach Grupy, ma ona realny wpływ na podnoszenie jakości życia w Polsce oraz konkurencyjności gospodarki w wymiarze krajowym i lokalnym.

Pomimo zmiennego otoczenia makroekonomicznego, w 2023 r. Grupa z powodzeniem korzystała z powrotu rynku mieszkaniowego na ścieżkę wzrostu, a także ze stabilnego zapotrzebowania na nowoczesne biura. Wybory kupujących i najemców kształtowane przez zmianę stylu życia i pracy — większą mobilność, pracę hybrydową i zwrot ku rozwiązaniom bezpiecznym dla środowiska i ludzi, pozytywnie wpływają na popyt i wycenę aktywów Grupy.

W trosce o zrównoważony rozwój oraz potrzeby wszystkich interesariuszy, Grupa Echo Investment regularnie raportuje swoje cele i działania w obszarze ESG. Jej strategia zakłada stałe dążenie do zeroemisyjności realizowanych projektów oraz fundamentalny wkład w prawidłowy rozwój miast. Budynki wyróżniają się pod względem rozwiązań prośrodowiskowych, w tym w zakresie ograniczania śladu węglowego, co jest jednym z głównych założeń strategii ESG Grupy.

Rok 2023 w liczbach



Echo i Archicom zawarły **1 835 umów** przedwstępnych i deweloperskich. W ręce klientów trafiły klucze do **2 122 mieszkań**.



Resi4Rent utrzymało pozycję największego gracza w sektorze mieszkań na wynajem w Polsce, dysponując ponad **4,1 tys. gotowych lokali w 13 lokalizacjach**.



W biurowcach Echo Investment **wynajęto łącznie ponad 45 tys. mkw.** powierzchni.



Wystartowała budowa **47 tys. mkw. powierzchni biurowej** w budynku Office House w Warszawie i pierwszym etapie Swobodna SPOT we Wrocławiu.



Docelowo około **1,6 tys. mieszkań i 3,5 ha terenów zieleni** znajdzie się w jednej z największych inwestycji mieszkaniowych Grupy — powstającym osiedlu Modern Mokotów w Warszawie.



Grupa Echo-Archicom ogłosiła **Strategię ESG 2030**



450 uczniów będzie uczyć się w modelowej publicznej szkole podstawowej, którą Echo Investment finansuje i realizuje przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie.

Sprawozdanie Zarządu

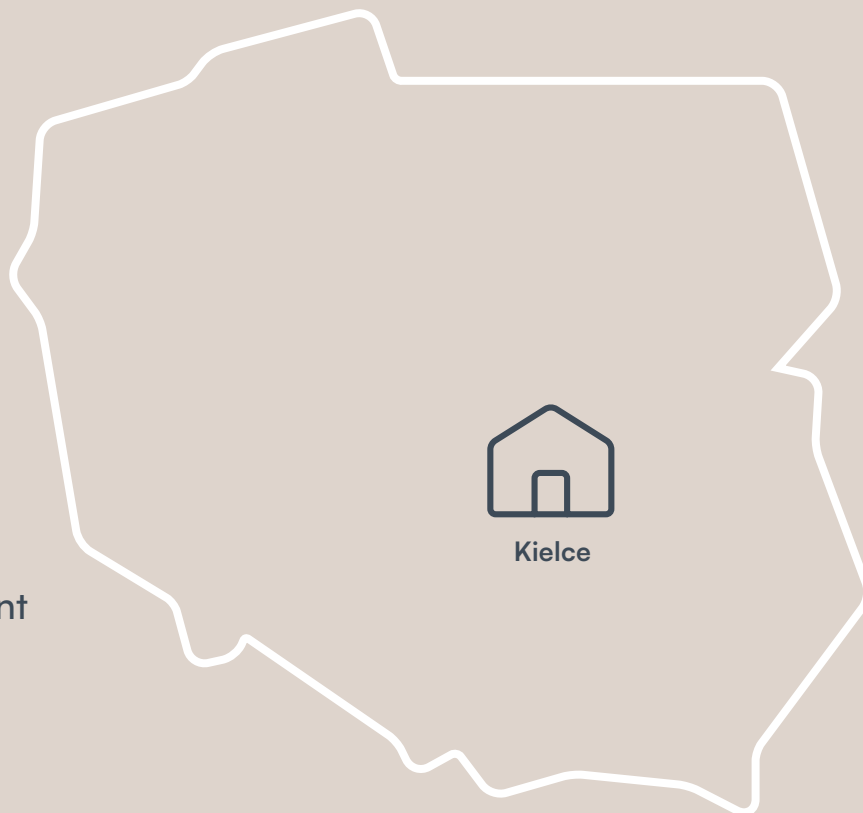


01

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Echo Investment jest budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, a także obrót nieruchomościami.

Spółka matka — Echo Investment S.A. z siedzibą w: Kielce, al. Solidarności 36 — została zarejestrowana w Kielcach 30 czerwca 1994 r. i jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIG-Nieruchomości. Miejszem prowadzenia działalności Spółki jest Polska. Jednostką dominującą wobec Echo Investment spółka akcyjna jest Lisala Sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest

Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych.

Stan średniomiesięcznego zatrudnienia w Grupie Echo Investment na 31 grudnia 2023 r. wynosił 533 osoby, w przeliczeniu na pełne etaty.

Ilekoć w niniejszym dokumencie jest mowa o Grupie Echo Investment lub Echo Investment, oznacza to spółkę-matkę Echo Investment S.A. ze wszystkimi spółkami zależnymi, łącznie z Archicom S.A. i jej spółkami zależnymi. Określenie Grupa Echo oznacza spółkę-matkę Echo Investment S.A. ze spółkami zależnymi, z wyłączeniem Archicom S.A. i jej spółek zależnych. Określenie Grupa Archicom oznacza tylko spółkę Archicom S.A. i jej spółki zależne.

Zarząd

**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**

Wiceprezes



**Rafał
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu



Życiorysy zawodowe członków zarządu są opisane
w Oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego.

Rada Nadzorcza

**Noah M.
Steinberg**

Przewodniczący



**Tibor
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret
Dezse**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Przewodnicząca
Komitetu Audytu



**Sławomir
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu



**Maciej
Dyjas**

Członek Rady
Nadzorczej



**Péter
Kocsis**

Członek Rady
Nadzorczej



**Bence
Sass**

Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**

Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



Życiorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej są opisane
w Oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego.

Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. strategię rentownego wzrostu. Zgodnie z nią, w potwierdzonych w 2020 r. kierunkach strategicznych Grupa kładzie szczególny nacisk

na rozwój w sektorze mieszkaniowym i zwiększa znaczenie swoich wielofunkcyjnych, dużych projektów „destinations”. Strategia Echo opiera się na następujących filarach:

Strategia Rentownego Wzrostu



Pozycja lidera

Echo Investment jest największą firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Strategia rentownego wzrostu zakłada, że spółka będzie należała do czołówek deweloperów zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

Podjęte działania

- Osiągnięcie pozycji lidera pod względem liczby budowanych i sprzedawanych mieszkań klientom indywidualnym oraz firmie Resi4Rent,
- Zakup w 2021 r. pakietu większościowego akcji dewelopera mieszkaniowego Archicom, dzięki czemu grupa weszła do grona pięciu największych deweloperów sprzedających mieszkania klientom indywidualnym w Polsce,
- Przeniesienie w sierpniu 2023 r. wyodrębnionego biznesu mieszkaniowego Grupy Echo Investment do Archicom, dzięki czemu każda ze spółek będzie miała możliwość wyspecjalizowania się w swoim sektorze branży deweloperskiej, w celu maksymalizacji korzyści ekonomicznych wynikających z takiej specjalizacji.
- Istotne podniesienie w drugiej połowie 2023 r. kapitałów własnych Archicom poprzez uplasowanie kolejnych gotówkowych emisji akcji D i E co podnosi możliwości Spółki w zakresie zawierania transakcji kupna terenów inwestycyjnych i tempa zwiększania potencjału rozwoju segmentu mieszkaniowego.
- Zwiększenie sprzedaży w segmencie mieszkań dla klientów indywidualnych z poziomu sprzedaży ok. 600 mieszkań w 2015 r. do ok. 1 835 mieszkań w 2023 r.,
- Rozwijanie spółki Resi4Rent, która jest już największym prywatnym podmiotem w Polsce wynajmującym mieszkania,
- Zabezpieczenie dużego banku ziemi, pozwalającego na dalsze zwiększanie udziału w rynku mieszkań na sprzedaż i wynajem,
- 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),
- Wzmacnianie przewagi konkurencyjnej poprzez przygotowanie i budowanie projektów wielofunkcyjnych, wymagający łączenia różnych kompetencji i szybsze realizowanie inwestycji.

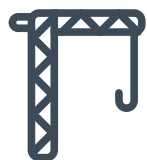


Duże wielofunkcyjne projekty

Wieloletnie doświadczenie Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje przewagę konkurencyjną, polegającą na umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Grupa może kupować większe tereny, których jednostkowa cena jest niższa a konkurencja kupujących znacznie mniejsza. Łączenie funkcji pozwala na szybsze zakończenie projektu oraz kompleksowe projektowanie przestrzeni miejskiej.

Podjęte działania

- Systematyczne zwiększanie banku ziemi pod duże, wielofunkcyjne projekty oraz ich udziału w całym banku ziemi Grupy,
- Ukończenie z dużym sukcesem pierwszych inwestycji łączących funkcje biurową, handlową, rozrywkową i mieszkaniową — Browary Warszawskie i Moje Miejsce w Warszawie,
- Budowa projektów Fuzja i Zenit w Łodzi, które już cieszą się popularnością wśród kupujących mieszkania, najemców czy inwestorów kupujących biurowce,
- 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,
- Poszukiwanie kolejnych dużych terenów o przeznaczeniu wielofunkcyjnym.



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. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne w budowie.

Podjęte działania

- Wydzielenie pracujących aktywów biurowych i handlowych w 2016 r. do osobnej spółki EPP i sprzedaż wszystkich jej udziałów w latach 2016-2018,
- Sprzedaż biurowców i centrów handlowych w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych — w tym także w trakcie budowy lub w szybkim czasie po jej zakończeniu,
- Prowadzenie procesu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w taki sposób, by w momencie oddania do użytku 80 proc. lokali było sprzedane,
- Świadczenie usług deweloperskich dla zewnętrznych firm za wynagrodzeniem.



Polska

To najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment, jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Skupiamy się na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.

Podjęte działania

- Zakup nieruchomości pod przyszłe projekty wyłącznie w siedmiu największych miastach Polski,
- Sprzedaż wszystkich działek zlokalizowanych poza Polską,
- Sprzedaż wszystkich aktywów spoza głównej działalności.



Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

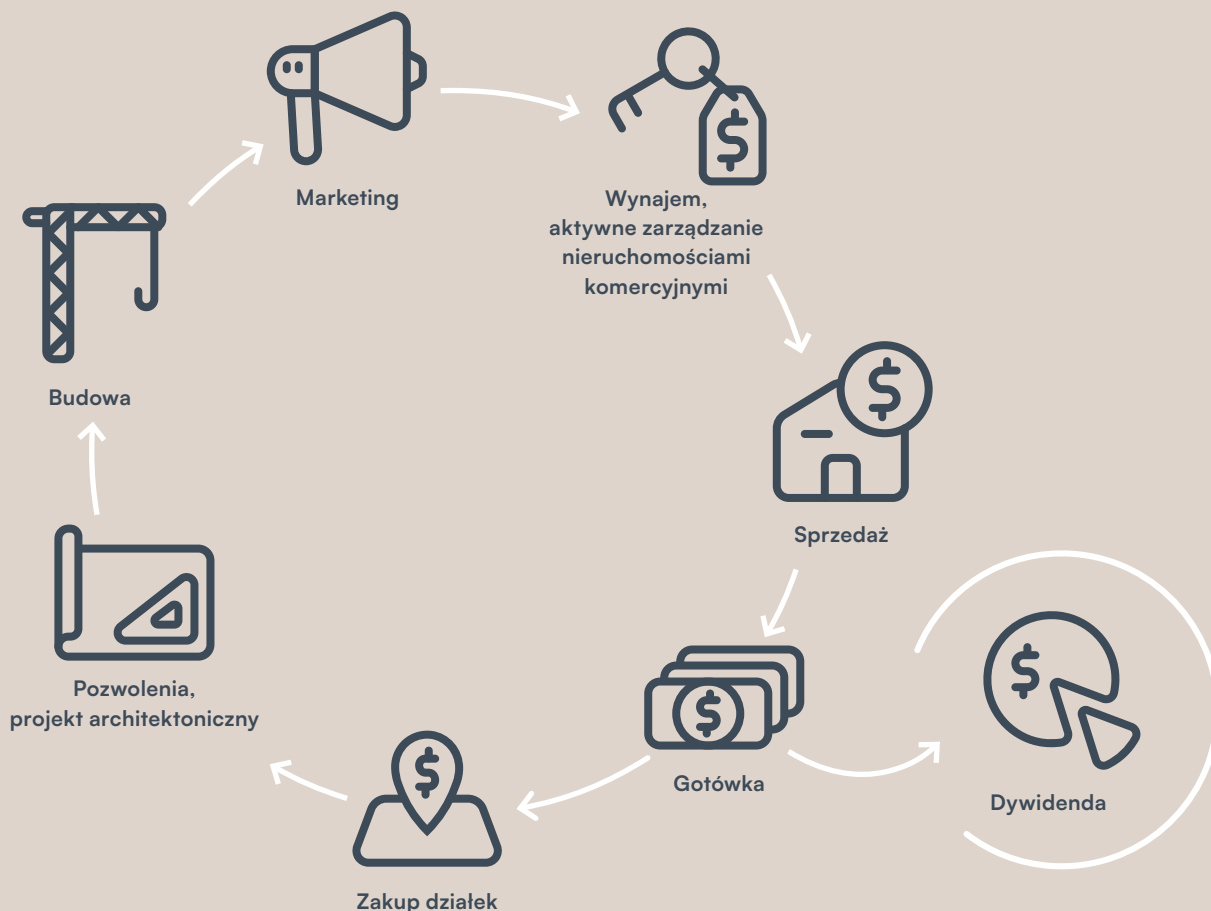
Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergiczne dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyko. Echo Investment inwestuje wspólnie z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, wynajmu, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie gotowych aktywów na rynkowych warunkach. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

Podjęte działania

- Partnerstwo z renomowanymi podmiotami przy dużych i kapitałochłonnych projektach deweloperskich, jak Galeria Młociny w Warszawie (EPP) i Towarowa 22 w Warszawie (AFI Europe), w których Echo ma 30 proc. udziałów i prowadzi proces deweloperski i leasingowy za wynagrodzeniem,
- Partnerstwo z globalnym funduszem PIMCO przy rozwijaniu spółki Resi4Rent, w której Echo Investment ma 30 proc. udziałów i dla której świadczy usługi przygotowania i prowadzenia inwestycji za wynagrodzeniem.

03

Model biznesowy



Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te wykonuje w większości przypadków poprzez zależne od siebie spółki celowe.

Podstawowa działalność Grupy Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych — biurowców i centrów handlowych,
3. świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace,
4. świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, konsulting i inne),
5. współkontrolowanie projektów join venture: budynki z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, Galeria Młociny w Warszawie oraz kompleks biurowo-mieszkaniowy „destination” Towarowa 22 w Warszawie.

04

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	[tys. PLN]		[tys. EUR]	
	stan na 31.12.2023	stan na 31.12.2022	stan na 31.12.2023	stan na 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	1 573 293	1 394 306	347 428	297 401
Zysk operacyjny	180 695	275 403	39 903	58 743
Zysk (strata) brutto	178 321	219 001	39 378	46 712
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	67 428	127 150	14 890	27 121
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(274 784)	9 184	(60 680)	1 959
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(106 951)	584 836	(23 618)	124 744
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	253 574	(240 703)	55 996	(51 341)
Przepływy pieniężne netto, razem	(128 161)	353 317	(28 302)	75 361
Aktywa razem	5 961 838	6 087 012	1 371 168	1 297 898
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 690 053	1 643 778	388 697	350 493
Zobowiązania długoterminowe	2 116 182	1 962 076	486 702	418 362
Zobowiązania krótkoterminowe	1 817 567	2 318 624	418 024	494 387
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,16	0,31	0,04	0,07
Wartość księgowa na jedną akcję	4,10	3,98	0,94	0,85

Zastosowany kurs euro

W okresach objętych sprawozdaniem, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro, ustalane przez Narodowy Bank Polski.

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,3480 zł/euro na 31 grudnia 2023 r.,
- 4,6899 zł/euro na 31 grudnia 2022 r.

Średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:

- 4,5284 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2023 r. — 31 grudnia 2023 r.,
- 4,6883 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2022 r. — 31 grudnia 2022 r.

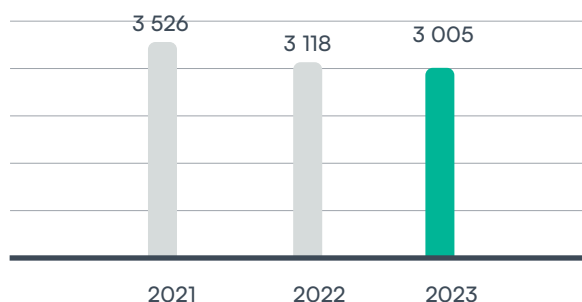
05

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznych sprawozdaniach finansowych Spółki oraz Grupy

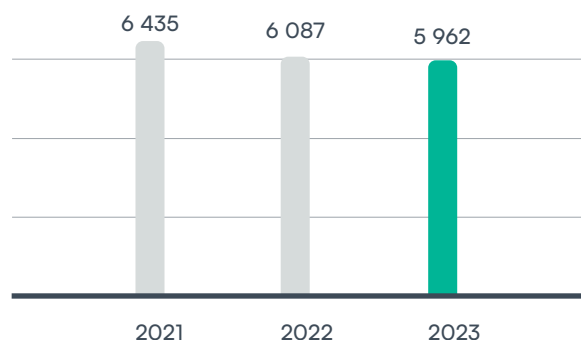
Aktywa i pasywa

Wartość aktywów [mln PLN]

Echo Investment S.A.

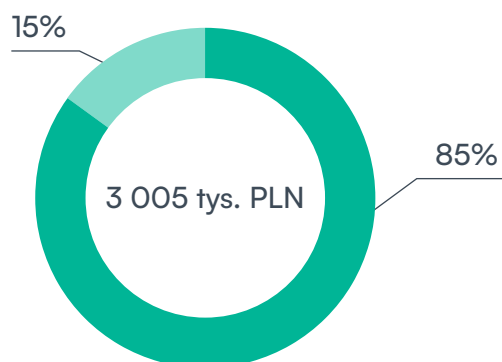


Grupa Kapitałowa Echo Investment

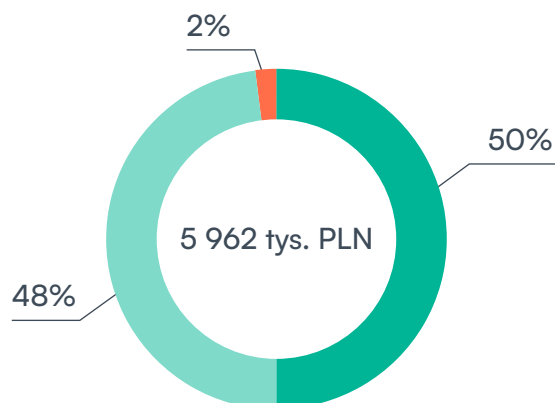


Struktura aktywów

Echo Investment S.A.



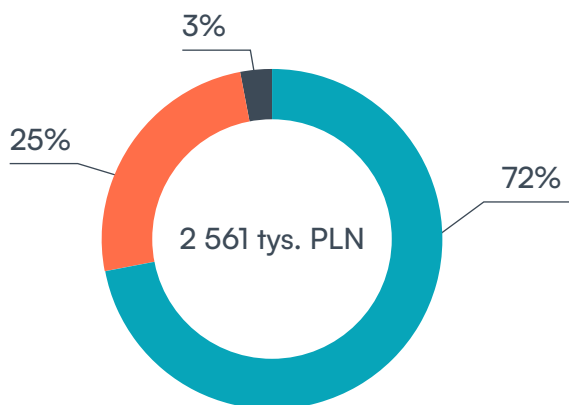
Grupa Kapitałowa Echo Investment



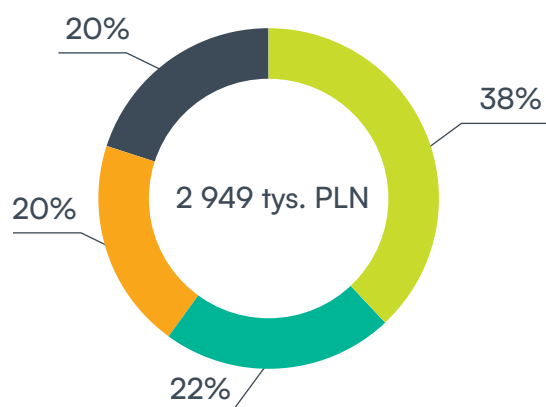
● — Aktywa trwałe ● — Aktywa obrotowe ● — Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Struktura aktywów trwałych

Echo Investment S.A.



Grupa Kapitałowa Echo Investment

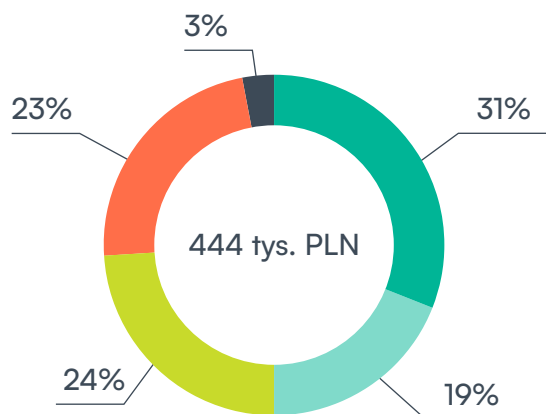


● — Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
● — Udzielone pożyczki
● — Pozostałe

● — Nieruchomości inwestycyjne
● — Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności
● — Nieruchomości inwestycyjne w budowie

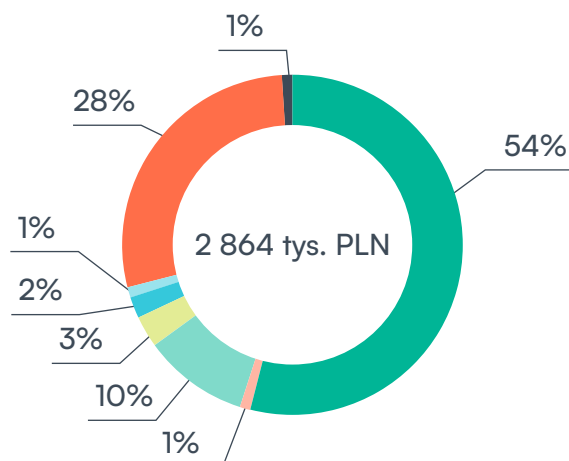
Struktura aktywów obrotowych

Echo Investment S.A.



- Zapasy
- Należności handlowe i pozostałe
- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- Należności z tytułu podatku dochodowego
- Udzielone pożyczki

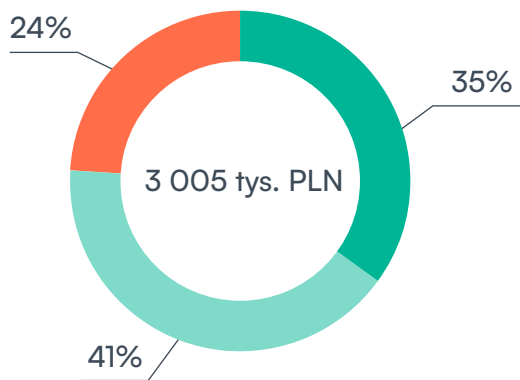
Grupa Kapitałowa Echo Investment



- Należności z tytułu pozostałych podatków
- Inne aktywa finansowe
- Pochodne instrumenty finansowe
- Pozostałe

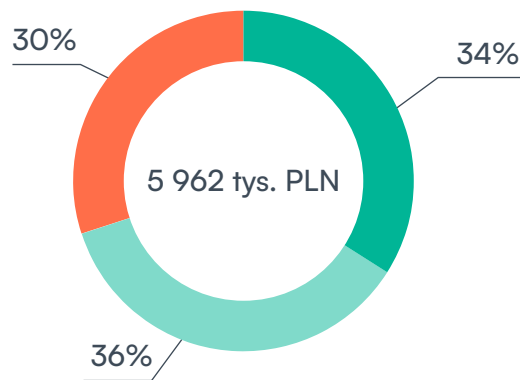
Struktura Pasywów

Echo Investment S.A.



- Kapitał własny
- Zobowiązania długoterminowe
- Zobowiązania krótkoterminowe

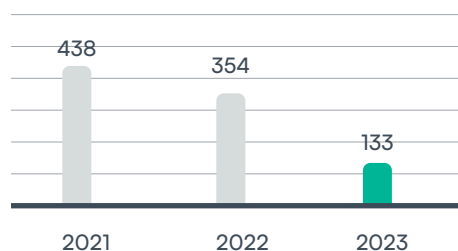
Grupa Kapitałowa Echo Investment



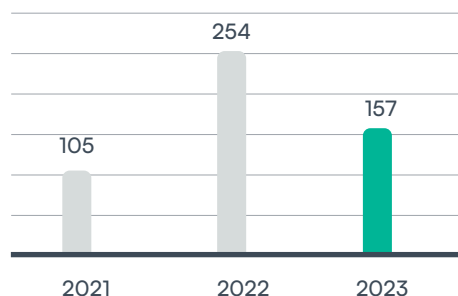
Rachunek zysków i strat

Echo Investment S.A.

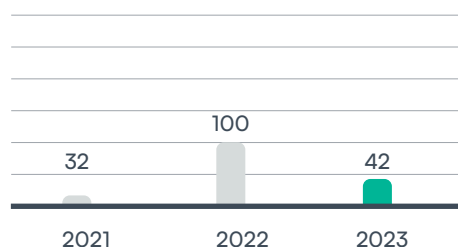
Przychody
ze sprzedaży
[mln PLN]



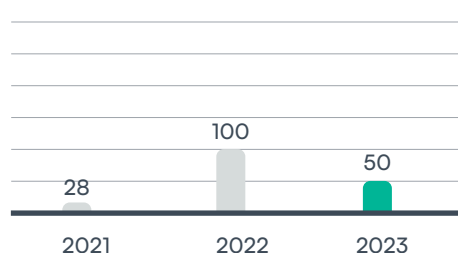
Zysk operacyjny
[mln PLN]



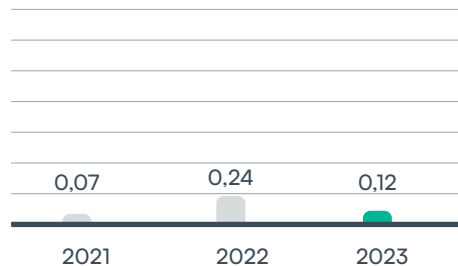
Zysk brutto
[mln PLN]



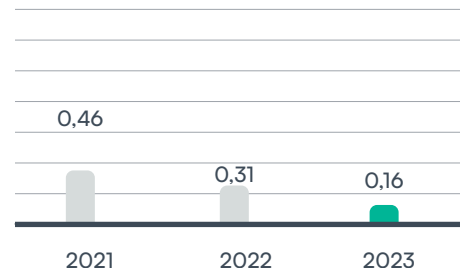
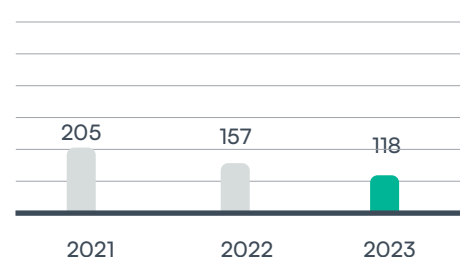
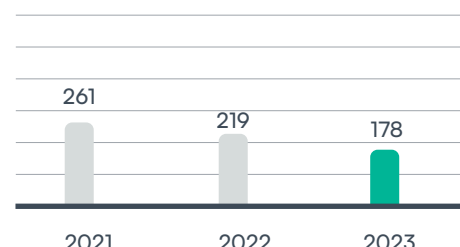
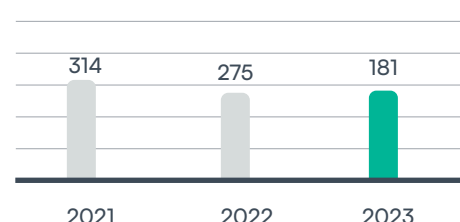
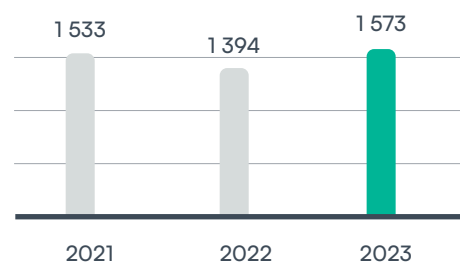
Zysk netto
[mln PLN]



Zysk netto
na jedną akcję
[PLN]



Grupa Kapitałowa Echo Investment

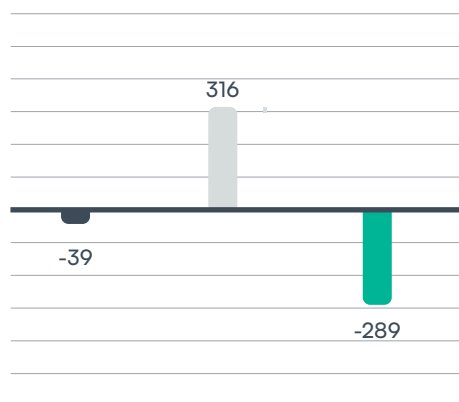


Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne w 2023 r. [mln PLN]

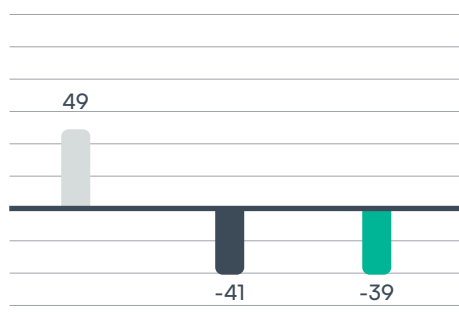
- z działalności operacyjnej
- z działalności inwestycyjnej
- z działalności finansowej

Echo Investment S.A.



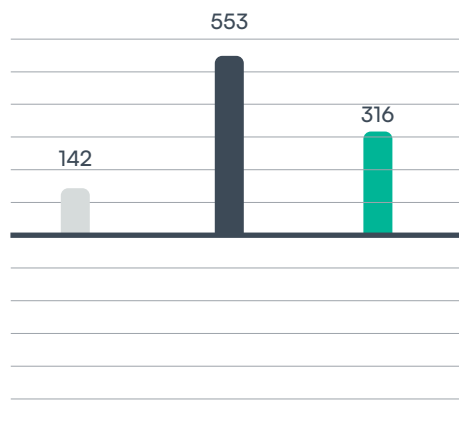
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej [mln PLN]

- 2021
- 2022
- 2023

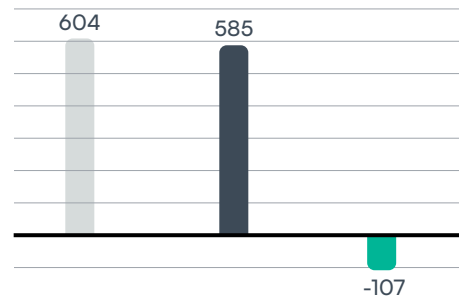
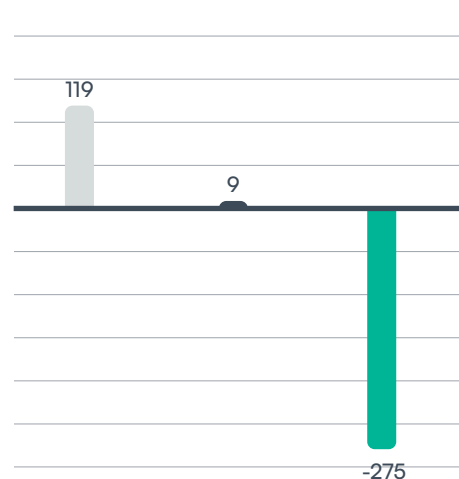
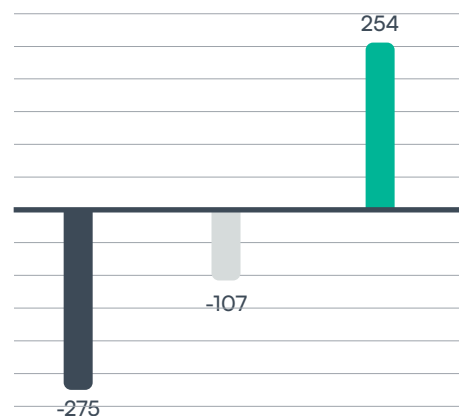


Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej [mln PLN]

- 2021
- 2022
- 2023



Grupa Kapitałowa Echo Investment

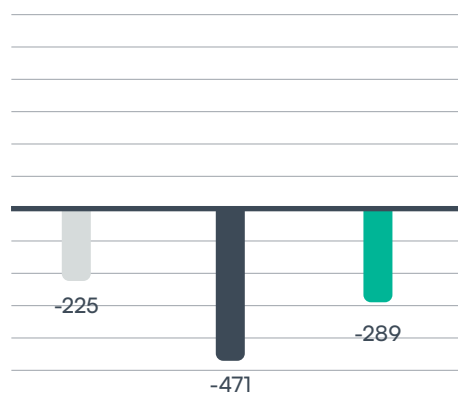


Przepływy pieniężne

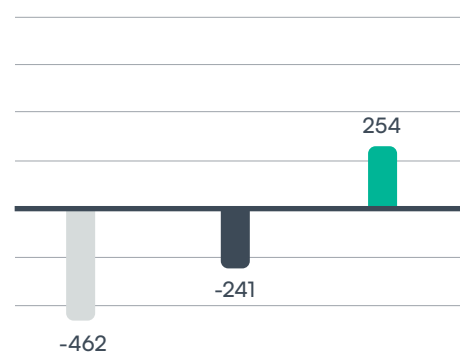
Przepływy
pieniężne
z działalności
finansowej
[mln PLN]

- 2021
- 2022
- 2023

Echo Investment S.A.



Grupa Kapitałowa Echo Investment



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

	Razem		Mieszkania		Resi4Rent		Nieruchomości komercyjne	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Aktywa								
Aktywa trwałe								
Wartości niematerialne	76 365	71 752	74 142	69 758	-	-	2 223	1 994
Rzeczowe aktywa trwałe	56 489	60 409	32 402	11 880	-	-	24 087	48 529
Nieruchomości inwestycyjne	1 144 456	1 094 638	-	32 938	-	-	1 144 456	1 061 700
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	583 506	486 625	-	-	-	-	583 506	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	642 468	478 180	-	-	259 814	169 192	382 654	308 988
Długoterminowe aktywa finansowe	267 757	326 675	695	3 476	263 501	220 628	3 561	102 571
Pochodne instrumenty finansowe	-	26 251	-	8 620	-	1 653	-	15 978
Pozostałe aktywa	1 655	1 549	1 655	1 549	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	112 993	94 494	77 844	53 403	-	22	35 149	41 069
Tereny pod zabudowę	63 063	21 359	59 356	17 652	-	-	3 707	3 707
	2 948 752	2 661 932	246 094	199 276	523 315	391 495	2 179 343	2 071 161
Aktywa obrotowe								
Zapasy	1 553 824	1 592 885	1 461 739	1 505 274	-	656	92 085	86 956
Należności z tytułu podatku dochodowego	15 199	14 925	6 155	2 831	34	-	9 010	12 094
Należności z tytułu pozostałych podatków	80 801	81 762	64 370	40 517	58	239	16 373	41 006
Należności handlowe i pozostałe	291 400	333 577	171 345	192 479	16 998	8 442	103 057	132 655
Krótkoterminowe aktywa finansowe	38 392	15 327	-	586	-	-	38 392	14 741
Pochodne instrumenty finansowe	11 065	366	3 565	-	670	-	6 830	366
Inne aktywa finansowe	59 730	88 914	27 463	55 436	-	-	32 267	33 478
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	813 836	941 997	442 647	271 245	508	237	370 681	670 515
	2 864 247	3 069 753	2 177 284	2 068 368	18 268	9 574	668 695	991 811
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	148 839	355 327	-	-	-	-	148 839	355 327
	3 013 086	3 425 080	2 177 284	2 068 368	18 268	9 574	817 534	1 347 138
Aktywa razem	5 961 838	6 087 012	2 423 378	2 267 644	541 583	401 068	2 996 877	3 418 300

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

— struktura segmentowa na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

	Razem		Mieszkania		Resi4Rent		Nieruchomości komercyjne	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Kapitał własny i zobowiązania								
Kapitał własny	2 028 089	1 806 312	814 998	644 061	283 446	213 517	929 645	948 734
	2 028 089	1 806 312	814 998	644 061	283 446	213 517	929 645	948 734
Zobowiązania długoterminowe								
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 708 807	1 609 032	630 194	340 732	177 256	131 396	901 357	1 136 904
Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
	331	-	-	-	-	-	331	-
Rezerwy długoterminowe	9 283	5 356	7 513	5 356	-	-	1 770	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	154 154	140 651	75 022	65 431	-	-	79 132	75 220
Zobowiązania z tytułu leasingu	142 037	138 837	20 093	13 610	-	-	121 944	125 228
Zobowiązania pozostałe	101 570	68 200	25 884	30 299	-	-	75 686	37 901
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 116 182	1 962 076	758 706	455 428	177 256	131 396	1 180 220	1 375 253
Zobowiązania krótkoterminowe								
Kredyty, pożyczki i obligacje	631 767	667 980	197 701	154 945	63 806	55 484	639 091	457 551
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	54 122	142 494	-	-	-	-	54 122	142 494
Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji	-	51 478	-	51 478	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	441	-	-	-	-	-	441	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 812	31 174	4 083	7 573	-	-	729	23 601
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	12 368	147 176	11 620	25 287	-	-	748	121 889
Zobowiązania handlowe	113 965	142 867	58 676	84 275	116	480	55 173	58 112
Zobowiązania z tytułu dywidendy	6 986	90 792	6 986	84 214	-	-	-	6 578
Zobowiązania z tytułu leasingu	72 097	96 389	22 636	60 768	-	-	49 461	35 621
Rezerwy krótkoterminowe	31 339	51 238	16 318	20 252	-	188	15 021	30 798
Zobowiązania pozostałe	162 409	238 348	78 281	66 512	13 959	4	70 169	171 832
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	457 377	613 679	453 373	612 851	3 000	-	1 004	828
	1 816 514	2 273 615	849 674	1 168 156	80 881	56 156	885 959	1 049 304
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży								
	1 053	45 009	-	-	-	-	1 053	45 009
	1 817 567	2 318 624	849 674	1 168 156	80 881	56 156	887 012	1 094 313
Kapitał własny i zobowiązania razem								
	5 961 838	6 087 012	2 423 378	2 267 644	541 583	401 068	2 996 877	3 418 300

Skonsolidowany rachunek zysków i strat — struktura segmentowa za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

	Razem		Mieszkania		Resi4Rent		Nieruchomości komercyjne	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Przychody ze sprzedaży	1 573 293	1 394 306	1 293 422	1 109 627	35 409	16 873	244 462	267 806
Koszt własny sprzedaży	(1 085 831)	(901 913)	(890 262)	(732 132)	(15 126)	(9 115)	(180 443)	(160 666)
Zysk brutto ze sprzedaży	487 462	492 393	403 160	377 495	20 283	7 758	64 019	107 140
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(75 920)	(11 427)	-	-	-	-	(75 920)	(11 427)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(61 891)	(71 390)	(45 673)	(53 090)	(541)	(581)	(15 677)	(17 719)
Koszty sprzedaży	(49 412)	(50 038)	(42 632)	(40 213)	(519)	(1 152)	(6 261)	(8 673)
Koszty ogólnego zarządu	(105 983)	(84 264)	(47 686)	(35 613)	(17 128)	(11 462)	(41 169)	(37 189)
Pozostałe przychody operacyjne	12 846	18 323	7 430	4 329	13	-	5 403	13 994
Pozostałe koszty operacyjne	(26 407)	(18 194)	(14 397)	(5 336)	(6)	-	(12 004)	(12 858)
Zysk operacyjny	180 695	275 403	260 202	247 573	2 102	(5 437)	(81 609)	33 268
Przychody finansowe	18 750	50 496	12 268	17 708	10 287	6 783	(3 805)	26 005
Koszty finansowe	(187 122)	(154 699)	(61 765)	(52 053)	(9 472)	(8 470)	(115 885)	(94 176)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	403	(5 725)	-	(3 207)	-	-	403	(2 518)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	68 232	(15 151)	9 141	(3 901)	1 680	(346)	57 411	(10 904)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	97 363	68 677	-	-	94 339	69 140	3 024	(463)
Zysk brutto	178 321	219 001	219 846	206 120	98 936	61 670	(140 461)	(48 789)
Podatek dochodowy	(60 458)	(62 455)	(71 661)	(58 780)	(32 249)	(17 587)	43 452	13 913
Zysk netto, w tym:	117 863	156 546	148 185	147 339	66 687	44 083	(97 009)	(34 876)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	67 428	127 150	97 730	117 939	66 687	44 083	(96 989)	(34 872)
Zysk udziałowców niekontrolujących	50 435	29 396	50 455	29 400	-	-	(20)	(4)

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

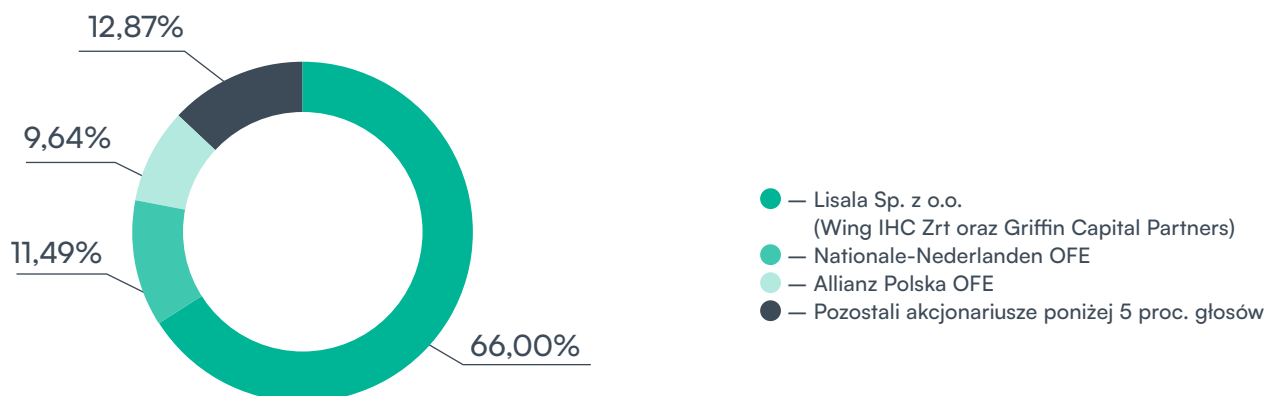
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego głosu na

Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 27 marca 2024 r.

Akcjonariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt with Griffin Capital Partners)	272 375 784	66.00	272 375 784	66.00
Nationale-Nederlanden OFE	47 413 000	11.49	47 413 000	11.49
Allianz Polska OFE	39 781 769	9.64	39 781 769	9.64
Pozostali akcjonariusze poniżej 5 proc. głosów	53 120 029	12.87	53 120 029	12.87

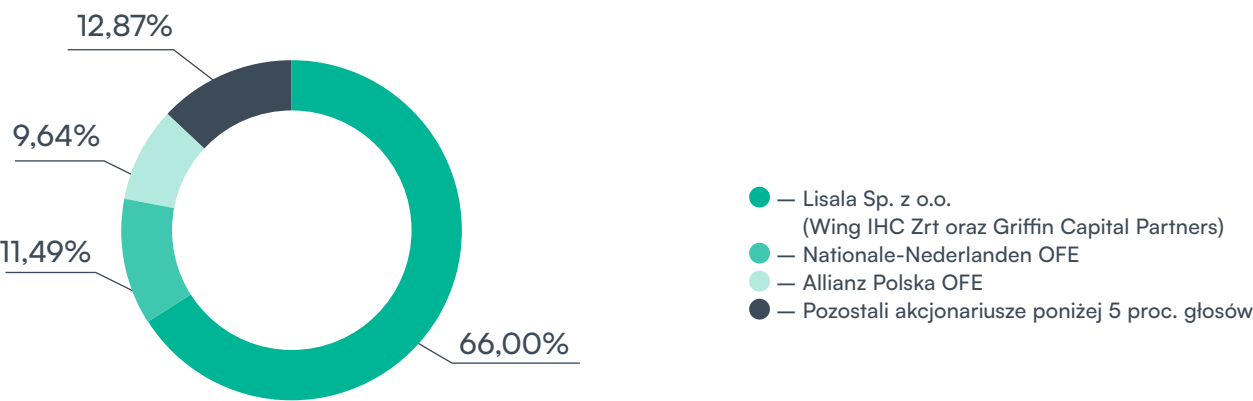
% kapitału na 27 marca 2024 r.



Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na 31 grudnia 2023 r.

Akcjonariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt with Griffin Capital Partners)	272 375 784	66.00	272 375 784	66.00
Nationale-Nederlanden OFE	47 413 000	11.49	47 413 000	11.49
Allianz Polska OFE	39 781 769	9.64	39 781 769	9.64
Pozostali akcjonariusze poniżej 5 proc. głosów	53 120 029	12.87	53 120 029	12.87

% kapitału na 31 grudnia 2023 r.



Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień podpisania raportu tj. 27 marca 2024 r.

Osoby zarządzające i nadzorujące	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Nicklas Lindberg — prezes zarządu	945 772	0.23	945 772	0.23
Maciej Drozd — wiceprezes zarządu	291 065	0.07	291 065	0.07
Péter Kocsis — członek rady nadzorczej	111 084	0.03	111 084	0.03
Bence Sass — członek rady nadzorczej	50 000	0.01	50 000	0.01

Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na 31 grudnia 2023 r.

Osoby zarządzające i nadzorujące	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Nicklas Lindberg — prezes zarządu	945 772	0.23	945 772	0.23
Maciej Drozd — wiceprezes zarządu	291 065	0.07	291 065	0.07
Péter Kocsis — członek rady nadzorczej	111 084	0.03	111 084	0.03
Bence Sass — członek rady nadzorczej	50 000	0.01	50 000	0.01

Istotne zmiany w strukturze akcjonariatu w 2023 r. oraz na dzień podpisania raportu

W 2023 r. Spółka otrzymała:

- zawiadomienie od spółki Wing International Zrt., dotyczące pośredniego nabycia 272 375 784 akcji spółki Echo Investment S.A. od Wing IHC Zrt. Jak wyjaśniono w zawiadomieniu, transakcja dotyczy podmiotów z tej samej grupy kapitałowej,
- komunikat od PTE Allianz Polska S.A., zarządzającego Allianz Polska OFE, że po likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE zapisanych było 39 781 769 akcji, stanowiących 9,64 proc. udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 39 781 769 głosów z akcji stanowiących 9,64 proc udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 28 listopada 2023 r., miała miejsce jedna zmiana dotycząca akcji posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące. W wyniku transakcji giełdowej, Prezes Zarządu nabył 39 400 akcji Spółki (RB Nr 52/2023).

Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych Akcjonariuszy

Spółce nie są znane umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Akcje własne

Obecnie Spółka nie posiada akcji własnych.

Ograniczenia związane z przenoszeniem praw własności papierów wartościowych oraz dające specjalne uprawnienia kontrolne

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu

ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

Notowania akcji Echo Investment S.A.

Akcje Echo Investment S.A. zadebiutowały na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 5 marca 1996 r. Kurs akcji w dniu debiutu wyniósł 0,43 zł. W ostatnim roku kurs akcji Echo Investment S.A. wg cen zamknięcia kształtował się następująco:

- w ostatnim dniu 2022 r. kurs wyniósł 3,02 zł,
- minimum w 2023 r. to 3,00 zł (1 marca), cena maksymalna to 4,41 zł (11 września),
- na zamknięcie ostatniej sesji w 2023 r. kurs wyniósł 4,00 zł.

Według stanu na 31 grudnia 2023 r. akcje Echo Investment S.A. wchodziły w skład następujących indeksów giełdowych warszawskiej giełdy:

WIG

Indeks WIG to pierwszy indeks giełdowy i jest obliczany od 16 kwietnia 1991 r. Pierwsza wartość indeksu WIG wynosiła 1000 pkt. Obecnie WIG obejmuje wszystkie spółki notowane na Głównym Rynku GPW, które spełniają bazowe kryteria uczestnictwa w indeksach. W indeksie WIG obowiązuje zasada dywersyfikacji, mająca na celu ograniczenie udziału pojedynczej spółki i sektora giełdowego. Jest indeksem dochodowym i przy jego obliczaniu uwzględnia się zarówno ceny zawartych w nim akcji, jak i dochody z dywidend i praw poboru.

WIG140

Indeks WIG140 jest publikowany od 20 grudnia 2021 r., na podstawie wartości portfela akcji 140 spółek zakwalifikowanych do indeksów WIG20, mWIG40 i sWIG80. WIG140 jest indeksem typu dochodowego, co oznacza że przy jego obliczaniu bierze się pod uwagę zarówno ceny zawartych w nim transakcji, jak i dochody z tytułu dywidend i praw poboru.

sWIG80

Indeks sWIG80 jest kontynuacją indeksu WIRR i jest obliczany od 31 grudnia 1994 r. i obejmuje 80 małych spółek notowanych na Głównym Rynku GPW. sWIG80 jest indeksem typu cenowego, co oznacza, że przy jego obliczaniu bierze się pod uwagę jedynie ceny zawartych w nim transakcji, a nie uwzględnia się dochodów z tytułu dywidend. W indeksie sWIG80 nie uczestniczą spółki z indeksów WIG20 i mWIG40 oraz spółki zagraniczne notowane jednocześnie na GPW i innych rynkach o wartości rynkowej w dniu rankingu powyżej 100 mln euro.

sWIG80TR

Indeks sWIG80TR jest obliczany od 18 września 2017 r., na podstawie wartości portfela akcji 80 małych spółek notowanych na Głównym Rynku GPW. W odróżnieniu od indeksu sWIG80, sWIG80TR jest indeksem dochodowym, co oznacza że przy jego obliczaniu bierze się pod uwagę zarówno ceny zawartych w nim transakcji oraz dochody z tytułu dywidend. Wszystkie pozostałe zasady konstrukcji indeksu są zgodne z metodologią indeksu sWIG80.

WIG-Poland

Indeks WIG-Poland (dawniej WIG-PL) jest pierwszym indeksem narodowym obliczanym przez giełdę od 22 grudnia 2003 r. W skład indeksu wchodzi wyłącznie akcji krajowych spółek notowanych na Głównym Rynku GPW, które spełnią bazowe kryteria uczestnictwa w indeksach. Wartości historyczne oraz zasady indeksu są tożsame z indeksem WIG. Oznacza to, że od 16 kwietnia 1991 r. do 19 grudnia 2003 r. wartości oraz struktura portfela obydwu

indeksów była taka sama. Obecnie zarówno wartości jak i uczestnicy WIG-PL i WIG są różne. Podobnie jak WIG, indeks WIG-Poland jest indeksem dochodowym i przy jego obliczaniu uwzględnia się zarówno ceny zawartych w nim akcji, jak i dochody z dywidend i praw poboru.

WIG-nieruchomości

Indeks WIG-nieruchomości jest indeksem sektorowym, w którego skład wchodzi spółki uczestniczące w indeksie WIG i jednocześnie zakwalifikowane do sektora „nieruchomości”. W portfelu subindeksu znajdują się takie same pakiety jak w portfelu indeksu WIG. Datą bazową indeksu jest 15 czerwca 2007 r., a wartość indeksu w tym dniu wynosiła 6543,82 pkt. Metodologia subindeksu jest tożsama z indeksem WIG, tzn. że jest on indeksem dochodowym i przy jego obliczaniu uwzględnia się zarówno ceny zawartych w nim akcji, jak i dochody z dywidend i praw poboru.

WING

O akcjonariuszu większościowym

WING jest wiodącą grupą dewelopersko-inwestycyjną w Europie Środkowej. Posiada znaczące udziały w rynkach nieruchomości w Niemczech, Polsce i na Węgrzech. Jest większościowym właścicielem największego polskiego dewelopera - Echo Investment, notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a także Bauwert, wiodącego niemieckiego dewelopera mieszkaniowego i komercyjnego. WING jest jedną z największych firm deweloperskich i inwestorskich na Węgrzech, działającą we wszystkich segmentach rynku, w tym w budownic-

twie biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. W Niemczech, Polsce i na Węgrzech ma w swoim portfolio deweloperskim łącznie 5,17 mln mkw. powierzchni.

Grupa jest wiarygodnym, długoterminowym partnerem dla wiodących korporacji działających w regionie Europy Środkowej. Celem firmy jest realizowanie światowej klasy projektów dobrych do życia dla ludzi i przyjaznych dla środowiska.

Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami i obligatariuszami Spółki są

Nicklas Lindberg, prezes zarządu, Maciej Drozd — wiceprezes ds. finansowych oraz Péter Kocsis i Bence Sass, członkowie rady nadzorczej.

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na 31 grudnia 2023 r.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	945 772	0,23
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	111 084	0,03
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 28 listopada 2023 r., miała miejsce jedna zmiana dotycząca akcji posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące. W wyniku transakcji giełdowej, Prezes Zarządu nabył 39 400 akcji Spółki (RB Nr 52/2023).

Żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadał obligacji Echo Investment S.A. na dzień podpisania raportu, tj. 27 marca 2024 r.

Organizacja

Organizacja • Akcje i obligacje • Zysk i dywidenda • Projekty • ESG

Porozumienie wstępne dotyczące przeniesienia biznesu mieszkaniowego Echo Investment S.A. do Archicom S.A.

18 kwietnia 2023 r. zostało zawarte wstępne porozumienie dotyczące wniesienia przez Echo Investment do Archicom aportu obejmującego wyodrębniony organizacyjnie segment mieszkaniowy działalności Echo Investment.

Zgodnie z porozumieniem, w zamian za aport, Echo Investment objęło nowe akcje w kapitale zakładowym

Archicom, które spółka ta wyemitowała z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zaofiarowała do objęcia przez Spółkę po dokonaniu przez Strony i ich organy wszelkich czynności, a także po uzyskaniu wszelkich zgód, które były wymagane dla skutecznego przeprowadzenia transakcji.

Publikacja Sprawozdania Zarządu Archicom S.A. z oszacowaną przez niezależnego biegłego wartością aportu przeniesienia biznesu mieszkaniowego Echo Investment S.A. do Archicom S.A.

26 maja 2023 r. Zarząd spółki Archicom S.A. podpisał sprawozdanie dotyczące wniesienia przez Echo Investment do Archicom aportu obejmującego wyodrębniony organizacyjnie segment mieszkaniowy działalności Echo Investment.

W opublikowanym Sprawozdaniu Zarządu, Archicom przedstawił oszacowaną przez niezależnego biegłego wartość aportu na poziomie blisko 830 mln zł. Propono-

wana cena emisyjna po której Echo Investment objęło 22 825 700 akcji nowej emisji Archicom, została określona na poziomie 36,34 zł za jedną akcję.

Zgodnie ze standardową metodologią i dla zapewnienia pełnej porównywalności, wycena aportu i określenie ceny emisyjnej zostały dokonane w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego biegłego dwiema metodami: dochodową — zdyskontowanych przepływów pieniężnych

oraz metodą rynkową, bazującą na analizie porównawczej obejmującej porównywalne spółki notowane na GPW.

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

25 lipca 2023 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. Podjęło uchwałę dotyczącą finalizacji transakcji w postaci wnie-

sienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A.

Powołanie osób nadzorujących w Archicom S.A.

27 lipca 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło powołać Pana Bence Sass oraz Pana Petera

Kocsis do składu Rady Nadzorczej Spółki w ramach wspólnej pięcioletniej kadencji z pozostałymi członkami Rady Nadzorczej.

Rezygnacja osoby nadzorującej w Archicom S.A.

28 lipca 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował, że Spółka otrzymała oświadczenie Pana Rafała Mazurczaka, podpisane 27 lipca 2023 r., o jego rezygnacji z funkcji

członka Rady Nadzorczej Spółki. W przesłanym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

Przeniesienie do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A.

1 sierpnia 2023 r. Echo Investment S.A. zawarło z Archicom S.A. umowę przeniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment. Zmiana miała na celu uporządkowanie struktury Grupy Echo Investment, w której Grupa Archicom stanie się filarem mieszkaniowym, a Grupa Echo skupi się na rozwijaniu segmentu nieruchomości komercyjnych, mieszkaniach na wynajem oraz tworzeniu wielofunkcyjnych projektów „destination”, jak Browary Warszawskie czy Towarowa 22.

Spółka zawarła również umowę objęcia 22,8 mln akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Archicom S.A. o łącznej wartości nominalnej 228 mln zł, w zamian za wniesienie aportu. Wartość aportu, zgodnie z wyceną przygotowaną 31 marca 2023 r. wyniosła blisko 830 mln zł, w drodze subskrypcji prywatnej. Przedmiotem transakcji nie były składniki majątku Grupy Echo Investment związane z realizacją mieszkań na wynajem (Resi4Rent/PRS).

Wnoszone do Archicom aktywa stanowią istotne wzmocnienie spółki, zarówno pod względem zwiększenia zasobów organizacyjnych i powiększenia majątku, jak i poprawy pozycji konkurencyjnej oraz rozwoju potencjału ludzkiego. Transakcja istotnie poszerza geograficznie i produktowo biznes spółki Archicom, której działalność skoncentrowana była dotychczas na rynku wrocławskim, gdzie zajmuje wiodącą pozycję. Po zmianie Archicom jest obecny także w Warszawie, Poznaniu, Krakowie i w Łodzi. W efekcie powstaje ogólnopolski deweloper o silnej pozycji i wysokim potencjale dalszego rozwoju.

Połączenie biznesu mieszkaniowego dało Archicomowi ogólnopolską skalę z większym potencjałem wzrostu, synergiami i szerszą rozpoznawalnością na rynku. To działanie jest zgodne ze strategią Grupy Echo Investment, która zakłada osiągnięcia pozycji lidera rynku mieszkaniowego oraz komercyjnego.

830 mln PLN

wartość aportu obejmującego biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment wniesiony do Grupy Archicom

Powierzenie funkcji Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A.

15 września 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki Archicom S.A. podjęła uchwałę, w której powierzyła funkcję Wiceprezesa

Zarządu obecnej kadencji Pani Agacie Skowrońskiej — Domańskiej.

Emisja obligacji przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych (w zł)

Obligacje nie są zabezpieczone i są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzystał na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 i w 2024 r.

Oferta publiczna obligacji serii 2I/2023 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego w 2022 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 500 mln zł, podwyższonej aneksem z 25 października 2023 r. do łącznej kwoty 1 mld zł.

140 mln PLN

wartość wyemitowanych przez Echo Investment obligacji w zł dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	2I/2023
Data emisji	24.05.2023
Wartość serii	140 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,5%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.

Emisja obligacji przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych (w euro)

Obligacje nie są zabezpieczone i są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzystał na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 i w 2024 r.

łącznej kwoty 500 mln zł, podwyższonej aneksem z 25 października 2023 r. do łącznej kwoty 1 mld zł.

Oferta publiczna obligacji serii 3I/2023 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego w 2022 r. programu emisji obligacji Spółki do

Równolegle, w związku z procesem emisji obligacji, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje serii 1E/2020 o łącznej wartości nominalnej 31,3 mln euro, zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i oznaczone kodem ISIN: PLECHPS00316, których termin zapadalności przypada 23 października 2024 r.

43 mln EURO

wartość wyemitowanych przez Echo Investment obligacji (w euro) dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	3I/2023
Data emisji	27.10.2023
Wartość serii	43 mln euro
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	EURIBOR 6M + marża 7,4%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.

Emisja obligacji przez Archicom S.A. dla inwestorów instytucjonalnych

Obligacje nie są zabezpieczone i są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądze pozyskane z emisji Spółka wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu.

272 mln PLN

łączna wartość wyemitowanych przez Archicom obligacji dla inwestorów instytucjonalnych w ramach ustanowionego w 2016 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 350 mln zł

Seria	M7/2023	M8/2023
Data emisji	17.03.2023	7.11.2023
Wartość serii	62 mln zł	210 mln zł
Termin zapadalności	2 lata	3 lata
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 3,5%	WIBOR 3M + marża
Agent oferujący	mBank	mBank

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

Obligacje zwykłe na okaziciela serii P, P2 i R zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Obligacje serii P i P2 (PLECHPS00373) i obligacje serii R (PLECHPS00381) są notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym Catalist prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 i w 2024 r.

Oferta publiczna obligacji przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. oraz suplementów.

100 mln PLN

łączna wartość dwóch serii obligacji dla inwestorów indywidualnych wyemitowanych przez Echo Investment w 2023 r. w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro

Seria	P2	P	R
Data emisji	1.08.2023	1.08.2023	15.11.2023
Wartość serii	15 mln zł	35 mln zł	50 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%
Agent oferujący	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie

Nabycie pakietu akcji w Archicom S.A.

18 kwietnia 2023 r. Echo Investment nabyło pakiet akcji Archicom S.A. stanowiących 8,31 proc. kapitału zakładowego i uprawniających do 13,32 proc. ogółu głosów na walnym zgromadzeniu, poprzez zakup wszystkich udziałów

DKRA sp. z o.o. Sprzedającymi byli założyciele Archicom S.A. – Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Transakcję zrealizowano na podstawie umowy z 22 kwietnia 2021 r. Cena za akcje wyniosła 61 mln zł.

Ustanowienie i zatwierdzenie programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych

4 kwietnia 2023 r. Zarząd Echo Investment S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia publicznego programu emisji obligacji do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro. Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r.

Obligacje są oferowane w trybie oferty publicznej. Szczegółowe warunki emisji obligacji będą ustalane przed emisją danej serii obligacji. Spółka planuje wprowadzić obligacje emitowane na podstawie prospektu do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Funkcję Agenta oferującego i globalnego koordynatora pełni Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie.

300 mln PLN

maksymalna wartość obligacji, które mogą zostać wyemitowane w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych



Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A.

25 września 2023 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. Zarząd spółki podjął uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz akcji zwykłych imiennych serii E w trybie subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich akcji serii D i serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E do obrotu na

rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E oraz uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Archicom S.A. w ramach kapitału docelowego wraz z możliwością pozbawienia przez Zarząd prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.

Zawarcie umowy plasowania, zgoda na zawarcie transakcji z podmiotami powiązanymi oraz rozpoczęcie procesu budowania księgi popytu w ramach oferty w trybie subskrypcji prywatnej nowo emitowanych akcji serii D i E i sprzedaży istniejących akcji spółki Archicom S.A.

25 września 2023 r. Zarząd spółki Echo Investment S.A. zawarł z Archicom S.A., DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną — Oddział Biuro Maklerskie w Warszawie, umowy plasowania akcji Spółki w związku z:

- ofertą i sprzedażą przez DKR Echo Investment Sp. z o.o. do 6 107 432 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, stanowiących 12,59 proc. kapitału zakładowego Spółki oraz 11,16 proc. ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki przed emisją przez Spółkę akcji serii D i E oraz
- ofertą do 3 892 568 nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki lub do 6 107 432 nowo emitowanych akcji zwykłych imiennych serii E Spółki (akcje serii D i akcje serii E razem jako „Akcje Nowej Emisji”), skierowaną w obu przypadkach do inwestorów pozy-skanych przez agenta oferującego (za wyjątkiem akcji serii E oferowanych wyłącznie Echo lub podmiotom zależnym Echo), w drodze subskrypcji prywatnej, oraz dopuszczeniem i wprowadzeniem praw do akcji serii D (o ile będzie to miało zastosowanie) oraz akcji serii D do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W ramach Oferty uprawnieni inwestorzy mogli nabyć nie więcej niż 10 000 000 akcji Spółki, tj. nie więcej niż 3 892 568 akcji serii D oraz nie więcej niż 6 107 432 akcji sprzedawanych, natomiast nie więcej niż 6 107 432 akcji serii E zostanie zaoferowanych wyłącznie Echo lub podmiotom zależnym Echo wskazanym przez zarząd Echo.

Proces budowania księgi popytu na akcje serii D i akcje sprzedawane rozpoczął się bezpośrednio po publikacji o raporcie bieżącego Archicom oraz raportu bieżącego Echo dotyczącego rozpoczęcia procesu budowania księgi

popytu i został przeprowadzony w trybie przyspieszonego budowania księgi popytu.

Celem wzięcia udziału w procesie budowania księgi popytu, każdy z inwestorów musiał zawrzeć stosowną umowę obejmującą usługę przyjmowania i przekazywania zleceń.

Przeprowadzenie emisji Akcji Nowej Emisji nastąpiło z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Akcje Nowej Emisji i akcje sprzedawane zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej, skierowanej wyłącznie do wybranych inwestorów, którzy spełniali następujące kryteria: (i) byli inwestorami kwalifikowanymi w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, lub (ii) byli inwestorami, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 euro.

Cena emisyjna akcji serii D została ustalona przez Zarząd Spółki.

Zgodnie z Umową Plasowania, cena sprzedaży akcji sprzedawanych była równa cenie emisyjnej Akcji Nowej Emisji.

Po zakończeniu procesu budowania księgi popytu, Zarząd Spółki Archicom S.A. dokonał, w porozumieniu z DKR Echo Investment Sp. z o.o., Echo Investment S.A. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną — Oddział Biuro Maklerskie, wyboru uprawnionych inwestorów, którym Archicom S.A. złożył oferty objęcia Akcji Nowej Emisji i zakupu akcji sprzedawanych i ustalił ostateczną liczbę Akcji Nowej Emisji przeznaczonych do zaoferowania każdemu z takich inwestorów.

Zakończenie subskrypcji akcji serii D i E Archicom S.A., przydział akcji serii D i E Archicom S.A. i zgoda na transakcję z podmiotem powiązanym

4 października 2023 r. Zarząd Echo Investment S.A. poinformował o zakończeniu procesu subskrypcji i zawarciu z inwestorami umów objęcia 3 892 568 akcji serii D oraz 6 107 432 akcji serii E emitowanych na podstawie uchwały nr 3/IX/2023 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z 25 września 2023 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz akcji zwykłych imiennych serii E w trybie subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich akcji serii D i serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E, oferowanych w drodze subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru, zgodnie z postanowieniami Uchwały Emisyjnej.

W związku z należyłą subskrypcją oraz opłaceniem w całości Akcji Nowej Emisji, Zarząd Spółki 4 października 2023 r. podjął uchwałę o przydziale inwestorom, którzy podpisali umowy objęcia akcji, wszystkich Akcji Serii D oraz spółce DKR Echo Investment Sp. z o.o., będą-

cej spółką zależną Echo, wszystkich Akcji Serii E. Cena emisyjna wszystkich akcji serii D i E („Akcje Nowej Emisji”) była taka sama i wyniosła 22,00 zł za jedną Akcję Nowej Emisji.

Jednocześnie, Zarząd Echo poinformował, że Rada Nadzorcza Echo, działając w interesie Echo i w poszanowaniu perspektywy inwestycyjnej akcjonariuszy niebędących podmiotami powiązanymi, w tym akcjonariuszy mniejszościowych, wyraziła zgodę na zawarcie przez Akcjonariusza Sprzedającego, będącego spółką zależną Echo, istotnej transakcji w rozumieniu art. 90h ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z podmiotem powiązanym, w rozumieniu art. 90h ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, tj. Spółką, w postaci zawarcia przez Spółkę z Akcjonariuszem Sprzedającym umowy objęcia akcji dotyczącej objęcia przez Akcjonariusza Sprzedającego akcji serii E. Zdaniem Zarządu Echo, zawarcie umowy objęcia akcji serii E nastąpiło na warunkach rynkowych i jest uzasadnione interesem Echo przy poszanowaniu perspektywy inwestycyjnej akcjonariuszy niebędących podmiotami powiązanymi, w tym akcjonariuszy mniejszościowych.

Oświadczenie Zarządu Archicom S.A. w sprawie dookreślenia wysokości kapitału zakładowego podwyższonego

4 października 2023 r. Zarząd Archicom poinformował o złożeniu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego Spółki.

W wyniku emisji akcji serii D oraz akcji serii E, w drodze subskrypcji prywatnej, skutecznie objętych i w pełni pokrytych wkładami pieniężnymi zostało: (i) 3 892 568 akcji serii D o wartości nominalnej 10,00 zł każda, to jest

o łącznej wartości nominalnej 38 925 680 zł oraz (ii) 6 107 432 akcji serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda, to jest o łącznej wartości nominalnej 61 074 320 zł. W rezultacie wysokość kapitału zakładowego Spółki objętego w ramach przedmiotowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wynosi łącznie 100 000 000 zł. Z tego względu Zarząd dookreślił wysokość kapitału zakładowego Spółki na kwotę 584 960 430 zł.

Zakończenie subskrypcji akcji serii D oraz E Archicom S.A.

11 października 2023 r. Zarząd spółki Archicom S.A. podał do wiadomości publicznej informacje dotyczące zakończonej subskrypcji 3 892 568 akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz 6 107 432 akcji zwykłych imiennych serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda. Akcje Nowej Emisji zostały zaoferowane w trybie subskrypcji prywatnej.

Proces budowania księgi popytu został przeprowadzony w dniach 25-26 września 2023 r., a proces zawierania umów objęcia akcji serii D oraz akcji serii E został zakończony 4 października 2023 r.

- Data przydziału papierów wartościowych: Akcje Nowej Emisji zostały przydzielone 4 października 2023 r.
- Liczba papierów wartościowych objętych subskrypcją lub sprzedażą: Przedmiotem subskrypcji było 3 892 568 akcji serii D oraz 6 107 432 akcji serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda.
- Liczba papierów wartościowych, na które złożono zapisy w ramach subskrypcji lub sprzedaży: W ramach subskrypcji prywatnej objęto 3 892 568 akcji serii D oraz 6 107 432 akcji serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda.
- Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży: W ramach subskrypcji prywatnej przydzie-

lono 3 892 568 akcji serii D oraz 6 107 432 akcji serii E o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

- Cena, po jakiej papiery wartościowe były obejmowane (nabywane): akcje serii D były obejmowane po takiej samej cenie emisyjnej jak akcje serii E, która wyniosła 22,00 zł za jedną Akcję Nowej Emisji.
- Liczba osób, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach: akcje serii D objęło 31 podmiotów. Wszystkie akcje serii E objęła spółka DKR Echo Investment S.A. Subskrypcja prywatna nie była podzielona na transze.
- Liczba osób, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach: W ramach Oferty, akcje serii D zostały przydzielone 31 inwestorom, a wszystkie akcje serii E zostały przydzielone spółce DKR Echo Investment sp. z o.o.
- Wartość przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży, rozumianej jako iloczyn liczby papierów wartościowych objętych ofertą i ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży: Wartość Oferty wyniosła 220 000 000 zł.

Sposób opłacenia objętych (nabytych) papierów wartościowych: Akcje Nowej Emisji zostały objęte w zamian za wkłady pieniężne.

Rekomendacja Zarządu Spółki w sprawie dywidendy

15 maja 2023 r. Zarząd Echo Investment podał do publicznej wiadomości rekomendację dotyczącą przeznaczenia na dywidendę z zysku za 2022 r. kwoty równej wypłaconej dywidendzie zaliczkowej, tj. 90,8 mln zł, czyli 0,22 zł

na jedną akcję. Ostateczną decyzję podjęli akcjonariusze w czasie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 29 czerwca 2023 r.

Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

29 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. podjęło standardowe uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i sprawozdania zarządu za 2022 r., przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników za rok 2022 oraz o wynagrodzeniach, udzieleniu absolutorium wszystkim członkom zarządu i rady nadzorczej, ponownym wyborze Rady Nadzorczej w niezmienionym składzie na następną kadencję oraz zmiany Statutu Spółki.

Akcjonariusze podjęli również uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2022 r. zysku. Z zysku netto w wysokości 100,2 mln zł, kwota 90,8 mln zł została przeznaczona do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Ponieważ kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 2 lutego 2023 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy, w związku z czym, Spółka nie wypłaciła dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2022.

Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r.

5 października 2023 r. Zarząd Echo Investment S.A., biorąc pod uwagę, że:

- zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 wykazało zysk netto w wysokości 100 211 857,23 PLN,
- Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do 30 czerwca 2023 r. zysk netto w wysokości 102 855 980,55 PLN,

postanowił wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023 (dalej Zaliczka Dywidendowa) w łącznej kwocie 90,79 mln PLN.

Zaliczka Dywidendowa została wypłacona 10 listopada 2023 r. Do Zaliczki Dywidendowej byli uprawnieni ak-

cjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 3 listopada 2023 r.

Uchwała o wypłacie Zaliczki Dywidendowej uzyskała zgodę Rady Nadzorczej Emitenta.

90,79 mln PLN

łączna kwota zaliczki
dywidendowej z zysku za 2023 r.,
wypłaconej akcjonariuszom Spółki

Prezentacja projektu Towarowa 22 w Warszawie

W marcu 2023 r. Echo Investment, wraz ze swoim partnerem AFI Europe, przedstawiło wielofunkcyjny projekt zabudowy zakupionej działki przy ul. Towarowej w Warszawie, który został opracowany przez pracownię JEMS Architekci. Będzie to flagowy projekt „destination”, miastotwórcza inwestycja, która wpisuje się w potrzeby Warszawy i przeciąga serce tego miasta na Wolę.

Projekt dzieli działkę po dawnej drukarni na osiem nowych kwartałów, pomiędzy którymi pobiegą uliczki, ciągi piesze i rowerowe. Koncepcja zakłada odtworzenie ul. Wroniej i przejścia pomiędzy Chłodną a Pańską, a w parterach zapewnienie takich funkcji, jak sklepy, kawiarnie, restauracje oraz usługi. Dwa central-

ne kwartały terenu z odnowionym pawilonem Domu Słowa Polskiego staną się przestrzenią publiczną, ogólnodostępnym Parkiem Słowa Polskiego, którego część będzie wykorzystywała strukturę dawnych hal. Dookoła parku powstaną budynki z mieszkaniami, biurami, mieszkaniami na wynajem i niezbędnymi na co dzień usługami. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wyniesie około 200 tys. mkw. Najwyższym punktem inwestycji będzie 150-metrowy budynek biurowy u zbiegu ul. Towarowej i Pańskiej. Pozostałe zabudowania będą łagodnie schodzić ku południowemu wschodowi — do ul. Miedzianej, tworząc łagodne przejście między wielkomiejskim Rondem Daszyńskiego i historyczną zabudową Woli.

Towarowa 22

teren inwestycyjny o powierzchni 6,5 ha, który mieści się w samym sercu warszawskiej Woli, dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Działka jest przeznaczona pod zabudowę wielofunkcyjną

200 000 mkw.

tyle wyniesie łączna powierzchnia użytkowa budynków

150 metrów

tyle będzie miał najwyższy punkt inwestycji - budynek biurowy u zbiegu ul. Towarowej i Pańskiej



Towarowa 22 w Warszawie, flagowy projekt „destination”



Sprzedaż warszawskiego biurowca Moje Miejsce II



Moje Miejsce II, nowoczesny biurowiec klasy A o powierzchni najmu 17 tys. mkw. został 30 marca 2023 r. kupiony przez firmę Trigea Real Estate Fund.

Wartość transakcji wyniosła blisko 45 mln euro powiększone o VAT i została pomniejszona o wartość okresów beczynszowych, obniżek czynszu, a także o inne koszty. Kwota do zapłaty na zamknięciu została dodatkowo pomniejszona o wartość prac aranżacyjnych. W rezultacie, cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 40,3 mln euro powiększone o VAT.

Biurowiec jest częścią projektu Moje Miejsce, który tworzy wielofunkcyjny kwartał łączący biurowce, mieszkania, punkty usługowe i dobrze zaprojektowaną przestrzeń publiczną. Biurowiec Moje Miejsce II oferuje blisko 17 tys. mkw. powierzchni przeznaczonej na wynajem, a wśród

jego najemców są m.in. Tchibo, NetWorks, Boehringer Ingelheim czy Ekaterra.

Cały wielofunkcyjny projekt Moje Miejsce, do którego należy sprzedawany biurowiec, już w pełni działa i jest wykończony.

W inwestycji oraz na terenach publicznych, wzdłuż ulic Dziekońskiego, Beethovena oraz Aignera, posadzono łącznie blisko 120 drzew. W biurowej części inwestycji zastosowane zostały energooszczędne i proekologiczne rozwiązania oraz technologie wspierające zrównoważony rozwój, czego potwierdzeniem są otrzymane certyfikaty BREEAM.

Za projekt obiektu jest odpowiedzialna pracownia JEMS Architekti.



45 mln EUR

wartość transakcji
budynku biurowego
Moje Miejsce II
w Warszawie



Biurowiec Moje Miejsce II
w Warszawie

Umowa na realizację budowy budynków w ramach osiedla mieszkaniowego „Awipolis” przy ul. Chachaja we Wrocławiu

11 lipca 2023 r. spółka zależna Archicom S.A. – Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o. zawarła z OPEX S.A. umowę, której przedmiotem jest wykonanie robót polegających na kompleksowej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budowy budynków mieszkalnych L6a, L6b, L7 i L8 wraz z garażami podziemnymi, zagospodaro-

waniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ulicy Chachaja we Wrocławiu w ramach osiedla mieszkaniowego „Awipolis” etap 4 oraz „Awipolis” etap 4a.

Wynagrodzenie dla wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu ww. Umowy wynosi 73,31 mln zł netto, plus VAT.

Nabycie nieruchomości w Warszawie

13 września 2023 r. podmiot zależny Grupy Echo Investment, tj. spółka Archicom Warszawa Sp. z o.o., jako kupujący oraz Ghelamco Postępu Sp. z o.o., spółka wchodząca w skład Grupy Ghelamco, jako sprzedający, zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym sprzedającego.

Na podstawie zawartej umowy, Archicom Warszawa Sp. z o.o. nabyła nieruchomość sprzedającego w tym:

- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 30, obręb ewidencyjny 1-08-13, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00181536/9, znajdującej się w Warszawie w rejonie ulicy Postępu, oraz
- prawo własności budynków biurowych oraz budowli wniesionych na tym gruncie, a także
- pozostałe prawa powiązane z nieruchomością, obejmujące między innymi prawa z umów najmu powierzchni znajdujących się na nieruchomości.

Postanowienia umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności stron.

Wartość transakcji wyniosła 55 000 tys. zł, powiększona o VAT.

Zawarcie umowy jest zgodne z polityką inwestycyjną Grupy Archicom i ma na celu rozwój działalności Grupy na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie. Nabycie wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości komercyjnych znajdujących się na tym gruncie nie wpływa w żaden sposób na plany Grupy zmierzające do ograniczania działalności w segmencie komercyjnym. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej.

Umowa nabycia nieruchomości w rejonie ul. Towarowej w Warszawie

11 października 2023 r. Zarząd Archicom S.A. wykonał umowę warunkową z 16 sierpnia 2023 r., podpisując umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego jednej z trzech nieruchomości objętych umową przedwstępną zawartą między stronami 23 lutego 2022 r. dotyczącą nieruchomości położonej w rejonie ulicy Towarowej w Warszawie.

Cena za nieruchomość wynosi łącznie: 12,5 mln euro netto, powiększona o należny podatek VAT oraz 2 mln zł, która w odpowiedniej części zostanie powiększona o należny podatek VAT.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

12,5 mln EUR

cena netto nieruchomości
nabytej przez Archicom S.A.
przy ul. Towarowej w Warszawie
pod zabudowę mieszkaniową
wielorodzinną z usługami

Umowa nabycia nieruchomości przy ul. Władysława Reymonta we Wrocławiu

14 listopada 2023 r. Archicom S.A. poinformował o finalizacji transakcji nabycia gruntu przy ul. Władysława Reymonta we Wrocławiu pod realizację projektu mieszkaniowego wzbogaconego strefą handlowo-usługową. Wyjątkowość nieruchomości podkreśla tzw. waterfront, czyli położenie przy samej linii brzegowej Odry.

Wartość transakcji wyniosła 72 mln zł.

72 mln PLN

wartość działki zakupionej
przez Archicom S.A. przy ul.
Władysława Reymonta we
Wrocławiu pod zabudowę
mieszkaniową wielorodzinną
z usługami

Umowa nabycia nieruchomości przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu

22 listopada 2023 r. spółka zależna Archicom S.A. - RPGZ XXXI Sp. z o.o. podpisała umowę zakupu nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, na której można wybudować 11 800 mkw. powierzchni użytkowej.

55 mln PLN

wartość działki zakupionej przez Archicom S.A. przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami

Umowa nabycia nieruchomości przy ul. Hasa w Łodzi

1 grudnia 2023 r. Archicom S.A. poinformował o zakupie działki o wartości 90 mln zł na terenie łódzkiego Śródmieścia. Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nowoczesnego dworca Łódź Fabryczna, który stanowi kluczowy punkt na komunikacyjnej mapie miasta, a także nieodłączny element projektu rewitalizacyjnego Nowe Centrum Łodzi. Projekt powstanie pod nazwą „Flow”.

90 mln PLN

wartość działki zakupionej przez Archicom S.A. przy dworcu Łódź Fabryczna pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami

Przyjęcie strategii ESG przez Grupę Echo-Archicom

28 marca 2023 r. Grupa Echo-Archicom ogłosiła Strategię ESG Echo - Archicom 2030. Jest to rozpisana na etapy droga prowadząca Grupę do dekarbonizacji, zeroemisyjności budowanych inwestycji, dalszego zwiększania roli zieleni w inwestycjach oraz wspierania prawidłowego rozwoju miast. Obie firmy zamierzają również zapewnić swoim pracownikom równe szanse rozwoju, maksymalizować bezpieczeństwo na budowach oraz wzmacniać ład korporacyjny.

Strategia zrównoważonego rozwoju Echo-Archicom 2030 jest podzielona na trzy bloki odpowiadające środowisku (E), społeczeństwu (S) i łaadowi korporacyjnemu (G). Wszystkie określone cele są zgodne z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ, są konkretne i możliwe do zmierzenia.

Od 2026 r. Grupa planuje korzystać wyłącznie z energii odnawialnej: we własnych biurach, w każdej lokalizacji CitySpace, we wszystkich wybudowanych i posiadanych biurowcach, a także na budowach. Strategia zakłada, że projekty obu firm będą przeciwdziałały rozlewaniu się miast. Firmy zapewniają również, że będą sadziły drzewa o wartości biologicznej co najmniej dwa razy większej, niż miały drzewa usunięte w danym roku. Potwierdzeniem będzie niezależna ekspertyza dendrologiczna. Cele w obszarze społecznym dotyczą równości kobiet i mężczyzn w wynagrodzeniach, awansach i zajmowanych wysokich stanowiskach, a także bezpieczeństwa i warunków pracy na budowach. Rozwijanie świadomości prowadzenia etycznego biznesu u pracowników, podnoszenie wiedzy Zarządu i Rady Nadzorczej z zakresu ESG oraz coroczny przegląd dobrych praktyk to zadania postawione przez spółkami w sekcji ładu korporacyjnego.



Strategia ESG 2030

Grupa Echo-Archicom przyjmuje strategię dotyczącą podejmowanych działań w obszarze ochrony środowiska, zaangażowania społecznego oraz odpowiedzialnego zarządzania oraz ogłasza cele zgodne z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ.



Osiedle Stacja Wola w Warszawie

Organizacja

Organizacja • Akcje i obligacje • Zysk i dywidenda • Projekty • ESG

Zawarcie umowy joint venture ze spółką Rank Progress S.A.

7 marca 2024 r. została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o. stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicomu we wspólnym przedsięwzięciu wyniesie 55 proc., a Rank Progress 45 proc.

Inicjatywa JV dotyczy realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie znajdującym się przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Projekt zakłada wniesienie przez Rank Progress do spółki gruntu, a kompleksową realizacją inwestycji zajmie się Archicom. W ramach trzyletniej inwestycji planowana jest budowa osiedla o ponad 45 tys. mkw. PUM, z uwzględnieniem blisko 800 mieszkań.

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

Obligacje zwykłe na okaziciela serii S i S2 zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Obligacje serii S (PLECHPS00399) i S2 (PLECHPS00399) są notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji Spółka wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2024 i w 2025 r.

Oferta publiczna obligacji przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. oraz suplementów.

Seria	S	S2
Data emisji	31.01.2024	20.03.2024
Wartość serii	70 mln zł	70 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%
Agent oferujący	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna

140 mln PLN

wartość serii S i S2 obligacji dla inwestorów indywidualnych wyemitowanych przez Echo Investment w 2024 r. w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych (w zł)

Obligacje serii 4I (PLO017000103) nie są zabezpieczone i będą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzystał na rolowanie części długu spółki z tytułu obligacji, zapadającego w 2024 r. i w 2025 r.

Oferta publiczna obligacji serii 4I/2024 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego w 2022 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 500 mln zł, podwyższonej aneksem z 25 października 2023 r. do łącznej kwoty 1 mld zł.

100 mln PLN

wartość serii 4I obligacji dla inwestorów indywidualnych wyemitowanych przez Echo Investment w 2024 r. w ramach programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 1 mld zł lub równowartości tej kwoty w euro

Seria	4I/2024
Data emisji	27.02.2024
Wartość serii	100 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,5%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.

Równolegle, w związku z procesem emisji obligacji serii 4I, Spółka nabyła w celu umorzenia poniższe obligacje:

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	1P/2021	PLO017000053	22.10.2024	16 mln zł
Echo Investment S.A.	1/2021	PLO017000046	17.03.2025	12 mln zł
Echo Investment S.A.	2/2021	PLO017000061	10.11.2025	72 mln zł

Wszystkie nabyte obligacje zostały umorzone.

100 mln PLN

wartość obligacji wykupionych przez Grupę Echo Investment w 2024 r.

Podwyższenie maksymalnej wartości Programu Emisji obligacji Archicom S.A., nabycie obligacji własnych w celu umorzenia oraz emisja w ramach zmienionego Programu

2 lutego 2024 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował o zawarciu aneksu do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r. pomiędzy Archicom S.A. a mBank S.A.

Program Emisji obligacji Archicom S.A. został podwyższony z kwoty 350 mln zł do 500 mln zł łącznej maksymalnej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji.

22 lutego 2024 r. spółka Archicom S.A. zawarła transakcję nabycia obligacji własnych serii M6/2022 (ISIN PLO221800090) o łącznej wartości nominalnej 2,5 mln zł, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.. Transakcja nabycia obligacji zrealizowana

została celem ich umorzenia, w związku z zamiarem emisji obligacji.

1 marca 2024 r. spółka Archicom S.A. wyemitowała obligacje kuponowe serii M9/2024 o łącznej wartości nominalnej 168 mln zł. Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów, o okresie zapadalności 3 lata i 3 miesiące. Podstawą emisji Obligacji jest umowa programowa z 17 czerwca 2016 r. zawarta pomiędzy Archicom S.A. jako emitentem oraz mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie.

Zysk i dywidenda

Organizacja • Akcje i obligacje • **Zysk i dywidenda** • Projekty • ESG

Wypłata zaliczki dywidendowej

27 listopada 2023 r. Zarząd spółki Archicom S.A., wobec zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022, które wykazało zysk oraz wobec wykonania przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2023 roku, które także wykazuje zysk, postano-

wił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2023, w łącznej kwocie 26 908 179,78 zł tj. w kwocie 0,46 zł na 1 akcję.

Zaliczka została wypłacona 19 stycznia 2024 r.

Archicom kupił dodatkowe działki nad Odrą

Na początku stycznia 2024 r. Archicom poinformował o sfinalizowaniu zakupu kolejnych gruntów przy ul. Reymonta we Wrocławiu. Sąsiadują one z działkami, których

zakup został ogłoszony w listopadzie 2023 r. Zebrany w ten sposób zasób terenów pozwoli na realizację inwestycji mieszkaniowych liczącej ponad 800 mieszkań.

Echo Investment zakończyło budowę kompleksu biurowego Brain Park

Z początkiem 2024 r. pozwolenie na użytkowanie otrzymał drugi etap inwestycji Echo Investment w centrum Krakowa. Kompleks biurowy Brain Park położony u zbiegu

alei Pokoju i ulicy Fabrycznej wzbogacił regionalny rynek o łącznie 43 000 mkw. powierzchni.

Zawarcie istotnych umów dotyczących utworzenia wspólnego przedsięwzięcia dotyczącego budowy domów studenckich

6 marca 2024 r. Echo Investment S.A. zawarł z Signal Alpha 3 R1 S.à r.l. transakcję dotyczącą utworzenia wspólnego przedsięwzięcia, w ramach którego strony będą realizować projekty budowy domów studenckich w Polsce.

W realizację przedsięwzięcia Echo Investment S.A. zamierza zaangażować do 31,3 mln euro. Zakładany horyzont

czasowy realizacji przedsięwzięcia wyniesie od 3 do 5 lat. Zakładana liczba łóżek, które mają być zrealizowane w ramach przedsięwzięcia, wyniesie co najmniej 5 000. Zakładane proporcje źródeł finansowania przedsięwzięcia wyniosą (i) 40 proc.-50 proc. - finansowanie ze środków stron; (ii) pozostałe 60 proc. - 50 proc — dług.

31,3 mln euro

tyle zamierza przeznaczyć Echo Investment S.A. w budowę domów studenckich w Polsce

Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w 2023 r.

W 2023 r. deweloperzy sprzedali łącznie na sześciu głównych rynkach, czyli w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, prawie 58 000 nowych mieszkań, a w ofercie pojawiło się tylko 43 000 lokali, co oznacza spadek do poziomu najniższego od kilkunastu lat. W czwartym kwartale sprzedano 14 300 mieszkań - o 13 proc. mniej niż w poprzednim. Mimo to, sprzedaż w 2023 wzrosła aż o 65 proc. w porównaniu do 2022 r.

Na wysoki popyt wpłynęli m.in. nabywcy, którzy szukali mieszkań spełniających kryteria rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” oraz ci, którzy mieli obawy przed możliwym wzrostem cen i ograniczeniem oferty. Dzięki programowi wsparcia, kupujący podpisali ok. 60 000. umów kredytowych, w tym ok. 30-40 proc. dotyczyła mieszkań z rynku pierwotnego. W drugiej połowie roku rynek kredytów hipotecznych odbudował się, jednak pokąsną grupę kupujących nadal stanowili nabywcy gotówkowi, którym zależało na ochronie oszczędności lub generowaniu zysków z inwestycji.

14 300

łącznie tyle mieszkań sprzedali deweloperzy w czwartym kwartale na sześciu głównych rynkach, to o 13% mniej k/k

16 000

łącznie tyle mieszkań weszło do oferty w czwartym kwartale na sześciu głównych rynkach

36 200

łącznie tyle wyniosła oferta na koniec 2023 r. r. na sześciu głównych rynkach.

Rok 2023 był rekordowo niski pod względem podaży, która osiągnęła najniższy wskaźnik od dekady. Deweloperzy dostarczyli na rynek 43 000 nowych mieszkań, czyli o 12 proc. mniej r/r. Największą podaż nowych mieszkań odnotowały Warszawa — 5 500, Kraków 2 800 oraz Łódź 2 700. W Warszawie i Łodzi oferta na koniec roku była największa i wyniosła odpowiednio 9 700 oraz 6 700 lokali. W Wrocławiu podaż ukształtowała się na najniższym poziomie w historii rynku, w ostatnim kwartale roku do sprzedaży wprowadzo-

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▲ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ▼ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna



no 1300 mieszkań, w ofercie znalazło się 4 500 lokali.

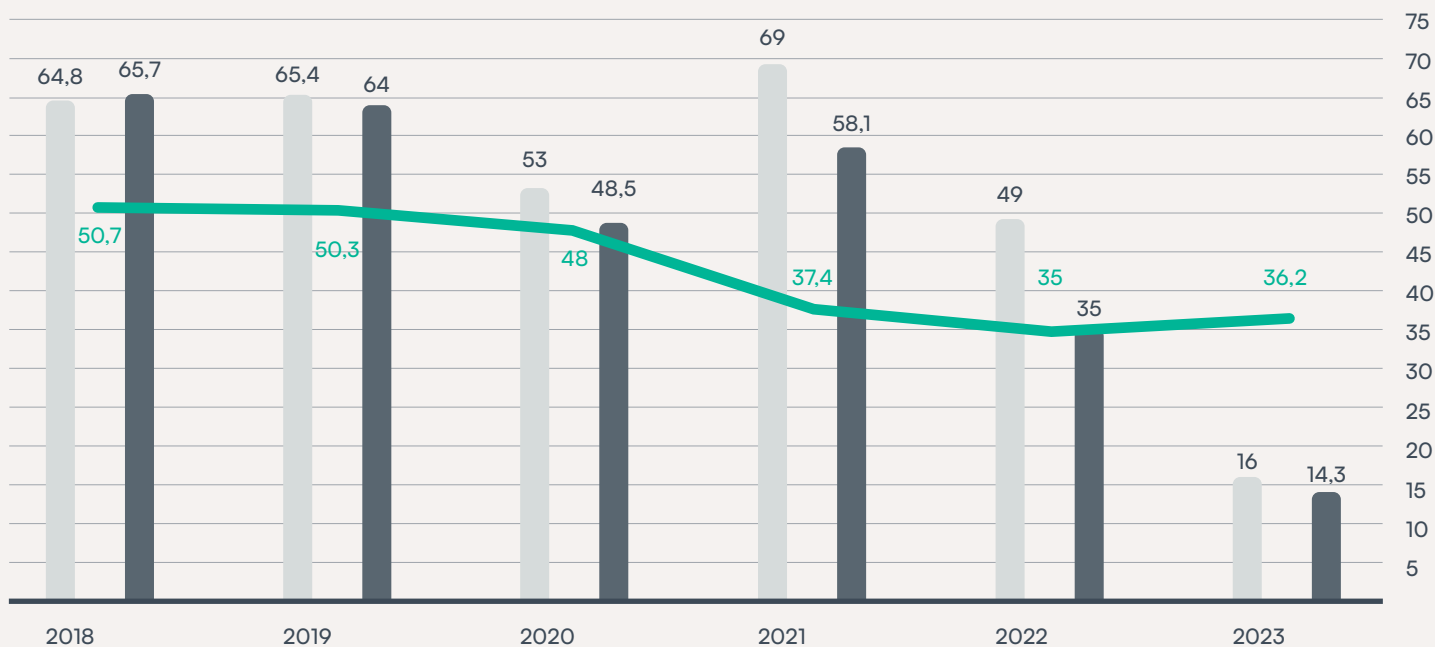
Nowa podaż wyraźnie nie nadążyła za popytem. Wysoka sprzedaż i niska podaż skutkują niedoborem oferty, zwłaszcza na rynkach warszawskim,

krakowskim i wrocławskim. Łączna oferta na wszystkich sześciu rynkach wyniosła 36 200 mieszkań.

W 2023 r. zaobserwowano rekordowy dwucyfrowy wzrost średnich cen mieszkań o wszystkich standardach.

W zależności od rynku było to od 14 do 22 proc. Przeciętna cena ofertowa nowego mieszkania wzrosła aż o 20,5 proc. r/r, przy inflacji wynoszącej w grudniu 6,2 proc.

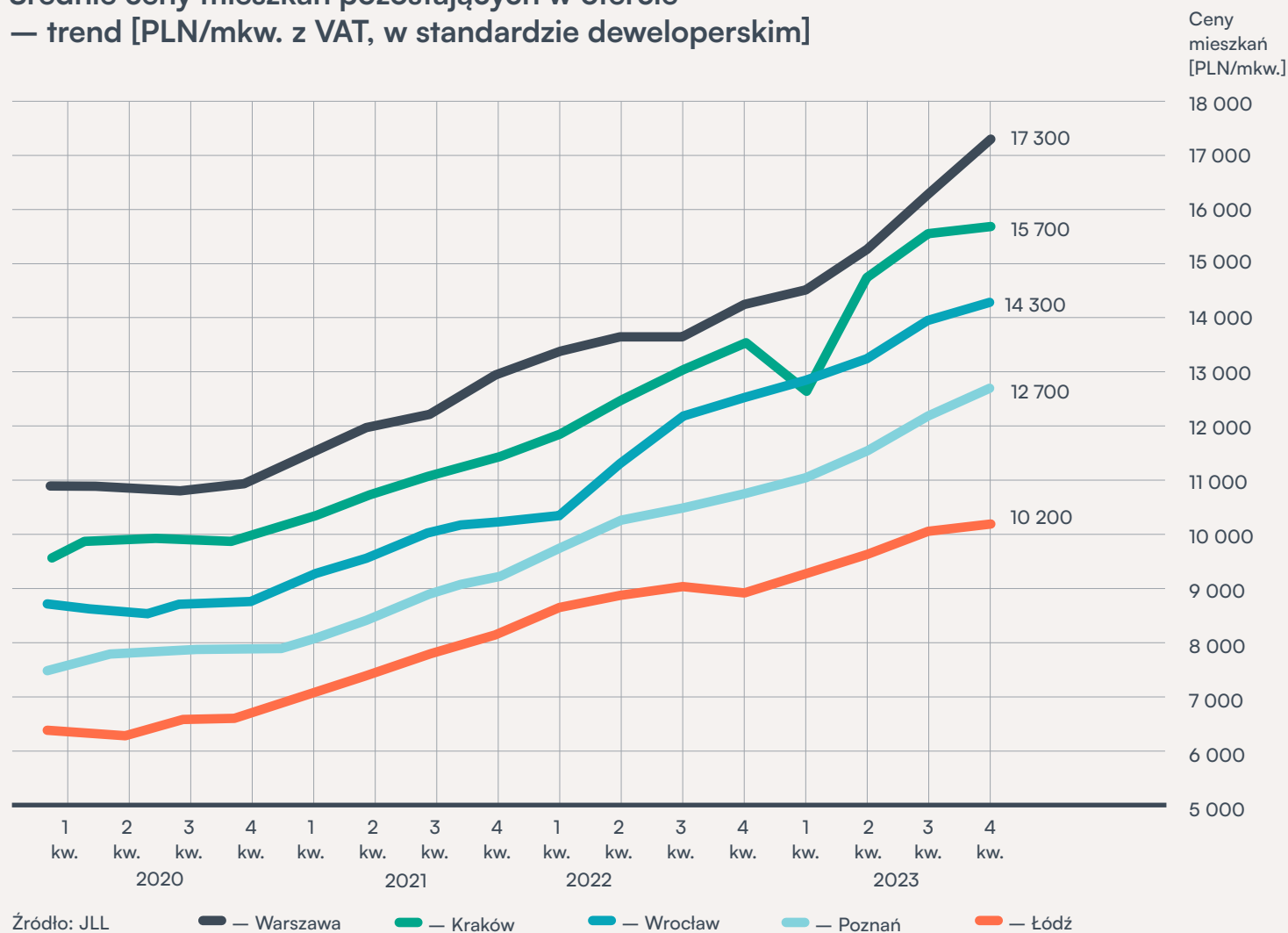
Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [w tys. sztuk]



Źródło: JLL

● — mieszkania wprowadzone do sprzedaży ● — mieszkania sprzedane — liczba mieszkań w ofercie

Średnie ceny mieszkań pozostających w ofercie — trend [PLN/mkw. z VAT, w standardzie deweloperskim]





Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż w 2023 r.

1 835

łączna liczba sprzedanych mieszkań

3 801

łączna liczba lokali, których budowę planujemy rozpocząć w 2024 r.

4 089

łączna liczba lokali w budowie

~ 1 500

2 122

łączna liczba przekazanych mieszkań

szacowana liczba lokali na wczesnym etapie przygotowania lub lokali do nabycia w 2024 r.



W 2023 r. Grupa Echo Investment sprzedała 1 835 i przekazała klucze do 2 122 mieszkań. Grupa rozpoczęła również budowę 2 043 lokali na sprzedaż. Do oferty weszły kolejne etapy wrocławskich projektów: Sady nad Zieloną, Awipolis i Południk 17, jeden w Warszawie - Modern Mokotów, kolejne etapy łódzkich projektów: Fuzja i Zenit.

Na przyszłość Grupa Echo-Archicom przygotowują projekty, w których znajdzie się w sumie blisko 8 000 mieszkań na sprzedaż, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.



Osiedle Olimpia Port
we Wrocławiu

Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW				
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10 000	188	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja	3 200	56	III kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 ul. Karkonoska	15 000	285	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 ul. Karkonoska	9 600	187	IV kw. 2023	II kw. 2026
WARSZAWA				
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	III kw. 2023	II kw. 2025
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	14 500	261	IV kw. 2023	III kw. 2025
ŁÓDŹ				
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	IV kw. 2023	IV kw. 2024
Fuzja Loft G02 ul. Tymienieckiego	9 700	187	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Razem	109 400	2 059		

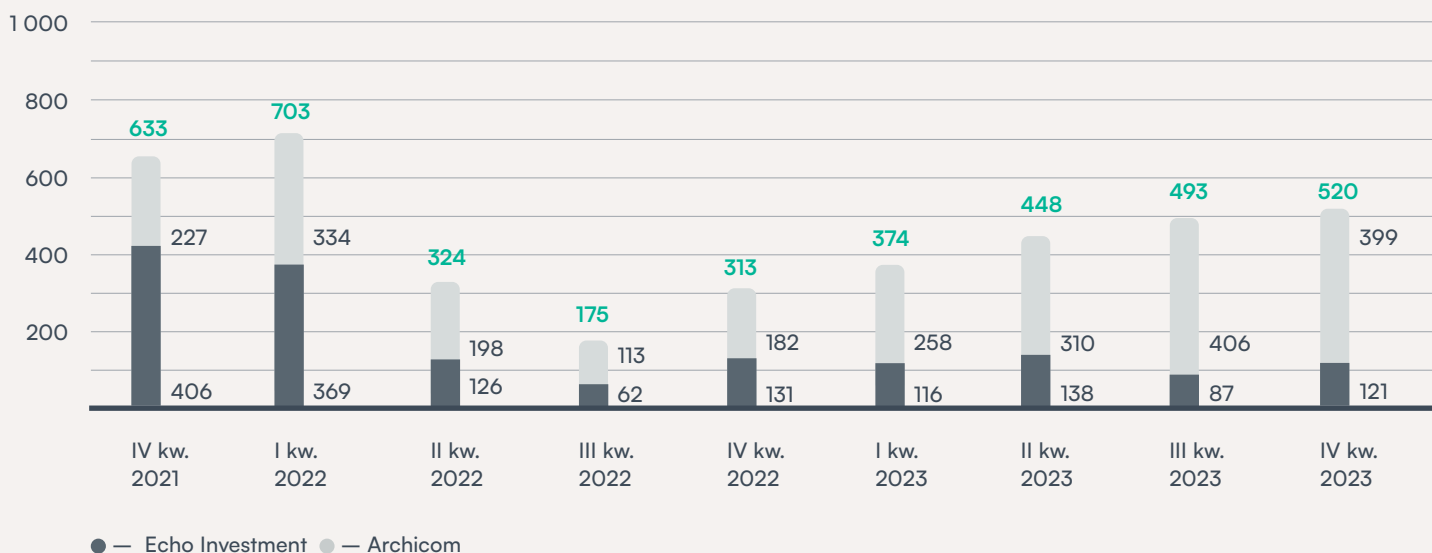
Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
ŁÓDŹ				
Fuzja III ul. Tymienieckiego	9 100	159	II kw. 2021	II kw. 2023
Boho ul. Wodna	12 800	239	IV kw. 2021	IV kw. 2023
WROCŁAW				
Browary Wrocławskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	13 800	239	I kw. 2021	I kw. 2023
Olimpia Port M37, M39 ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	IV kw. 2021	II kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	III kw. 2021	III kw. 2023
Awipolis etap 3 ul. Władysława Chachaja	6 600	121	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Planty Raławickie R8 ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	94	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Browary Wrocławskie BP5-6 ul. Jedności Narodowej	9 300	188	I kw. 2022	IV kw. 2023
KRAKÓW				
Bonarka Living II D ul. Puskarska	8 400	151	I kw. 2022	IV kw. 2023
Bonarka Living II C ul. Puskarska	9 900	179	I kw. 2022	IV kw. 2023

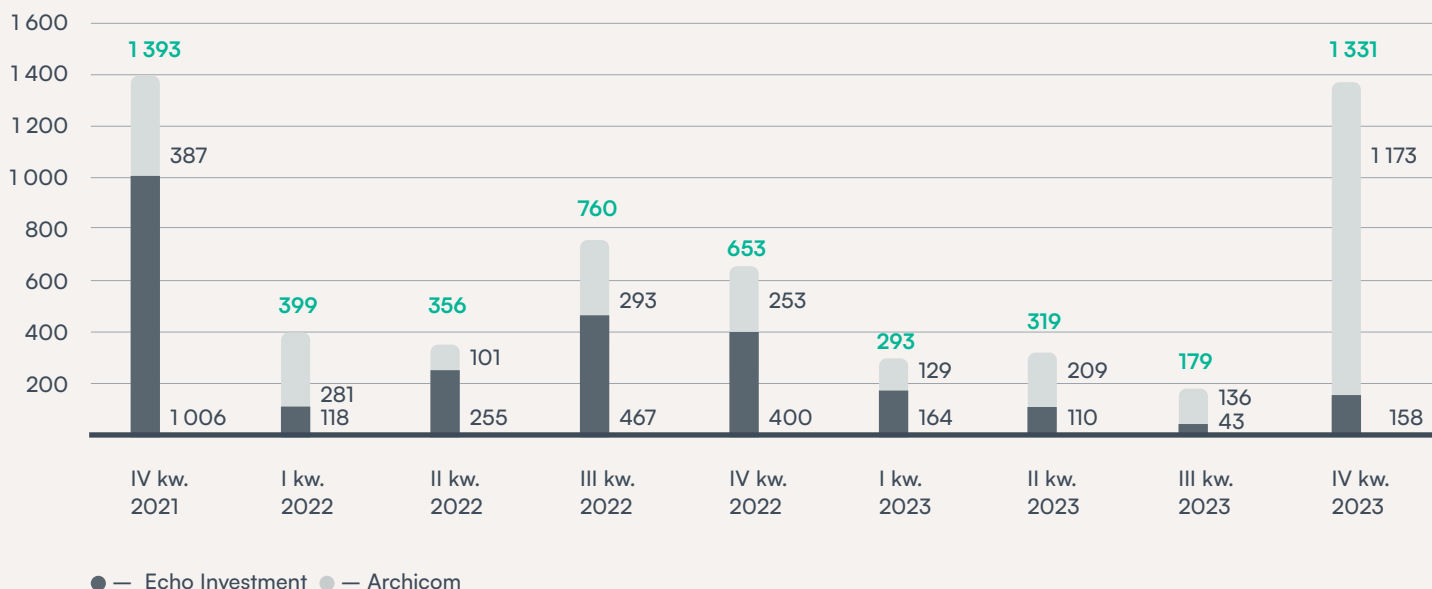
Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
POZNAŃ				
Wieża Jeżyce I ul. Janickiego	11 600	206	IV kw. 2021	IV kw. 2023
WARSZAWA				
Rytm Kabaty al. KEN	17 300	288	I kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	113 700	2 042		

Sprzedaż mieszkań Grupy Echo Investment w 2023 r. [w szt.]



Mieszkania, które zostały zaksięgowane w wyniku Grupy Echo Investment w 2023 r. [w szt.]



W związku z przekazaniem 1 sierpnia 2023 r. segmentu mieszkaniowego do spółki Archicom, dane zaprezentowane w raporcie za trzeci kwartał 2023 r., dotyczące sprzedaży i przekazania, w tym również co do okresów za porównywalne okresy zostały skorygowane i doprowadzone do porównywalności poprzez wykazanie danych za trzeci kwartał 2023

z całego segmentu mieszkaniowego Archicom obejmujące zarówno aktywa własne Archicom jak i przejęte od spółki Echo Investment, a danych za pozostałe okresy na poziomach jakie były publikowane wspólnie dla całego segmentu mieszkaniowego obejmującego Grupę Echo Investment, w tym dane z Grupy Archicom.

Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w 2023 r.

Ogromny potencjał rynku najmu instytucjonalnego w Polsce przyciąga coraz większą liczbę inwestorów, niezrażonych wysokimi kosztami finansowania projektów. Rośnie popyt wśród najemców na tego rodzaju mieszkania. Zmiany społeczne, które wynikają w dużym stopniu z dużej mobilności zawodowej, późniejszego zakładania rodziny, ale też braku przywiązania młodego pokolenia do własności sprzyjają rozwojowi sektora. Duże znaczenie dla wzrostu popularności PRS wśród potencjalnych najemców mają także ograniczona pula mieszkań na sprzedaż — zwłaszcza w dużych miastach oraz niższa dostępność kredytów hipotecznych. Wzrost cen mieszkań to jeden z czynników, który będzie napędzał dalszy wzrost sektora PRS, można więc powiedzieć, że jest on dopiero na początku drogi.

Eksperci PwC przewidują, że do 2028 r. na rynku PRS w Polsce będzie dostępnych ponad 63 tys. lokali w najmie instytucjonalnym.

Od stycznia do września 2023 r. na polski rynek trafiło prawie 4,4 tys. lokali na wynajem w 17 projektach, a w budowie na koniec trzeciego kwartału

było blisko 11,2 tys. tego typu mieszkań. Oznacza to, że cała oddana do użytku w 2023 r. nowa podaż była rekordowa w historii polskiego rynku PRS. Warto podkreślić, że blisko 80 proc. nowej podaży znajduje się w lokalizacjach poza ścisłym centrum miast.

Obecna koniunktura gospodarcza i zmiana nastawienia nowego pokolenia do wieloletnich zobowiązań stwarzają kolejne możliwości dla dalszej ekspansji rynku PRS w Polsce. Z drugiej strony - wysokie koszty finansowania nowych inwestycji i stale rosnące wydatki związane z budową w 2023 r. różnicowały poziom czynszów w sektorze PRS.

Zdaniem analityków otodom średnia stawka najmu w miastach wojewódzkich w grudniu 2023 r. wyniosła 3 620 zł. Ponad 3000 zł to średnia ofertowa kwota najmu w Trójmieście i we Wrocławiu, natomiast w Warszawie było to ponad 5100 zł.

22 700*

istniejący zasób mieszkań w sektorze PRS w Polsce na koniec grudnia 2023 r.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▲ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ▲ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna



* otodom



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem w 2023 r.

W 2023 r. Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie, umocniło swoją pozycję lidera rynku PRS. Ta największa instytucja wynajmująca mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, wprowadziła na rynek 1 109 gotowych mieszkań przy ul. Żwirki i Wigury oraz ul. Wilańskiej w Warszawie, jak również przy ul. Jaworskiej we Wrocławiu zwiększając swoją ofertę do 4 106 gotowych i wynajmowanych lokali łącznie w sześciu głównych miastach w Polsce.

Rozpoczęła również budowę 1 833 mieszkań — przy ul. Pohoskiego w Warszawie, ul. Nowomiejskiej oraz

ul. Zielony Trójkąt w Gdańsku oraz ul. Bardzkiej we Wrocławiu. Start kolejnych 1 718 planuje na 2024 r.

1 109

łączna liczba mieszkań Resi4Rent oddanych do użytku w 2023 r.

4 106

łączna liczba lokali w ofercie Resi4Rent w 12 lokalizacjach, w sześciu największych miastach w Polsce — Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie na koniec 2023 r.

6 082

łączna liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy i projektowania na koniec 2023 r.

>10 000

tyle mieszkań
w abonamencie będzie
miało Resi4Rent do
2026 r.



Mieszkania na wynajem Resi4Rent,
Warszawa ul. Taśmowa

Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

▼ Rynek biurowy w Warszawie w 2023 r.

Jak wynika z raportów JLL, rok 2023 zakończył się wyjątkowo niską podażą nowej powierzchni biurowej w Warszawie. Na rynku pojawiło się ok. 61 000 mkw., jest to wynik trzykrotnie niższy w porównaniu z ostatnimi latami. Sytuacja w 2024 r. nie będzie o wiele lepsza, wg prognoz na rynek trafi ok. 94 000 mkw., z czego 16 proc. będzie stanowić odnowiona powierzchnia. Niska podaż nowej powierzchni oraz wysokie koszty aranżacji biur poskutkowały zwiększonym udziałem renegocjacji i przedłużania istniejących umów w transakcjach wynajmu (43 proc. ogółu transakcji w 2023 r., a w czwartym kwartale br. aż 49 proc.).

Całkowite zasoby biurowe w Warszawie wyniosły 6,23 mln mkw., a ich największy przyrost odnotowany został w ostatnim kwartale i wyniósł 40 000 mkw.

Pod koniec 2023 r. w budowie lub przebudowie było 230 000 mkw. powierzchni, co nie zapowiada szybkiego powrotu do równowagi. Nowa podaż będzie wciąż na poziomie, który nie zagwarantuje odbicia rynku. Aktywność deweloperów jest wciąż niska i koncentruje się głównie na centralnym obszarze miasta, gdzie popyt na wysokiej jakości nowocze-

sne powierzchnie biurowe nie słabnie, mimo rosnących cen. Ma to związek ze wzrostem świadomości najemców nt. zrównoważonego budownictwa, a także zmieniającymi się modelami pracy i oczekiwaniami pracowników, co do funkcji i standardu biura.

Współczynnik pustostanów obniżył się w centralnym obszarze miasta z 10,4 proc. do 8,5 proc. r/r, a w przypadku pozostałych lokalizacji różnica wyniosła zaledwie 0,5 p.p. (spadek do 11,9 proc. r/r).

Choć model pracy hybrydowej stał się popularny, to pracodawcy starają się zachęcać pracowników do powrotów do biur. Otwartość na różne scenariusze pracy sprawiła, że firmy zabezpieczają się na wypadek ekspansji lub zmniejszania powierzchni przy umowach najmu, dlatego jednym z kluczowych punktów w negocjacjach stała się elastyczność.

61 000 mkw.

łączna powierzchnia biur dostarczona na stołeczny rynek w 2023 r.

6,23 mln mkw.

łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◄ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

230 000 mkw.

łączna powierzchnia biurowa w budowie, jest to najniższy wynik od 2010 r.

748 800 mkw.

łączny popyt na powierzchnię biurową w Warszawie, z czego 256 000 mkw. przypadło na IV kw. br.

10,4 proc.

poziom pustostanów w Warszawie (spadek o 1,2 p.p. r/r)

► Rynek biurowy na rynkach regionalnych w 2023 r.

Na koniec grudnia 2023 r. całkowite zasoby powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 675 300 mkw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostały Kraków (1 807 300 mkw.), Wrocław (1 354 000 mkw.) oraz Trójmiasto (1 050 100 mkw.).

Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych w regionach w IV kw. 2023 r. oddanych zostało 44 700 mkw. powierzchni biurowej. Rok 2023 był ostatnim z tak dużą liczbą nowych inwestycji oddanych do użytkowania.

Wysokie koszty aranżacji nowych przestrzeni, a także możliwości wprowadzania nowych zapisów do obowiązujących umów najmu, sprawiły, że najemcy byli bardziej skłonni do renegocjacji i pozostania w dotychczasowych lokalizacjach. Firmy, które zdecydowały się na relokację, wybierały biura o wyższym standardzie, nawet kosztem zmniejszania powierzchni. To pokazuje, że z jednej strony najemcy szukają ograniczenia kosztów, ale także mają świadomość, że wysokiej klasy biuro jest jednym z czynników decydujących o frekwencji pracowników w miejscu pracy.

44 700 mkw.

łączna powierzchnia budynków biurowych oddanych w IV kw. 2023 r.

280 700 mkw.

całkowita podaż nowej powierzchni w 2023 r.

6,675 mln mkw.

łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych, największymi rynkami niezmiennie są Kraków (1,8 mln mkw.) i Wrocław (1,3 mln mkw.)

284 000 mkw.

łączna powierzchnia biurowa w budowie

750 000 mkw.

popyt na powierzchnię biurową na ośmiu głównych rynkach regionalnych

17,5 proc.

poziom pustostanów (wzrost o 0,2 p.p. k/k i 2,2 p.p. r/r), co przełożyło się na 1,17 mln mkw. powierzchni do wynajęcia. Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Katowicach (21,5 proc.)

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◄ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

Główne rynki biurowe w Polsce w 2023 r.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 230	40,6	256,0	10,4	18-26* / 11-17**
Kraków	1 807	30,6	80,0	19,8	15-17
Wrocław	1 354	0,0	43,0	18,2	14,5-16
Katowice	749	0,0	16,0	21,5	13,5-14,8
Łódź	637	0,0	15,0	20,3	12-14

Źródło: JLL

* CBD — centralny obszar biznesu (ograniczony Wisłą, Trasą Łazienkowską, ulicami Raszyńską i Towarową oraz Trasą WZ)

** NCL — obszar pozacentralny (pozostały obszar Warszawy)



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym w 2023 r.

Nieruchomości komercyjne niezmienne stanowią mocny filar działalności Echo Investment. W 2023 roku w biurach Echo Investment wynajęto łącznie ponad 45 tys. mkw. powierzchni. Wśród klientów, którzy podpisali nowe lub przedłużone umowy byli m.in. Deloitte, Medicover, ASB Poland, Grupa Deles, Alorica Inc., Bank Pekao S.A., Pekao Direct oraz Appio.

Rok 2023 Grupa Echo Investment rozpoczęła od sprzedaży Mojego Miejsca II w Warszawie, czyli drugiego budynku biurowego wielofunkcyjnego projektu „destination”. Transakcja potwierdza niestanowiące zainteresowanie zarówno inwestorów, jak i najemców zrównoważonymi projektami, oferującymi zarówno mieszkania, jak i biura połączone z usługami. Natomiast największym projektem aranżacji, zrealizowanym w tym roku przez Echo, była nowa siedziba Grupy Archicom w budynku MidPoint71 we Wrocławiu, według projektu pracowni 3XA Architects.

Grupa rozpoczęła również budowę kolejnego projektu „destination” - Towarowa 22 w Warszawie, budynek biurowy Office House (31 100 mkw.) oraz projektu Swoboda SPOT we Wrocławiu (41 600 mkw.) przy ulicy Swobodnej 60, gdzie dwa biurowce i łączący je zielony, miejski pasaż zaprojektowali architekci z pracowni Kuryłowicz & Associates.

WiredScore Platinum

certyfikat dla biurowca Brain Park w Krakowie, potwierdzający najlepszą łączność cyfrową, jakość rozwiązań teletechnicznych i planów awaryjnych zapewniających firmom możliwość działania w przypadku nieprzewidywanych zdarzeń

45 000 mkw.

łączna powierzchnia objęta umowami najmu podpisanymi w 2023 r.

40 000 mkw.

łączna powierzchnia wykończona, przygotowana i przekazana do pracy dla najemców w 2023 r.

10 000 mkw.

łączna powierzchnia wynajęta w budynku React w Łodzi w 2023 r.

3 500 mkw.

przedłużone i nowe umowy najmu w kompleksie Face2Face w Katowicach (Deloitte, Medicover, Klinika Miracki, Bozza Concept’N Design)



 Projekt biurowy Swoboda SPOT, Wrocław

45 mln EUR

wartość transakcji
sprzedaży budynku
biurowego Moje
Miejsce II w Warszawie
(17 000 mkw.)

31 100 mkw.

powierzchnia w realizacji
w Office House w ramach
projektu Towarowa 22
w Warszawie

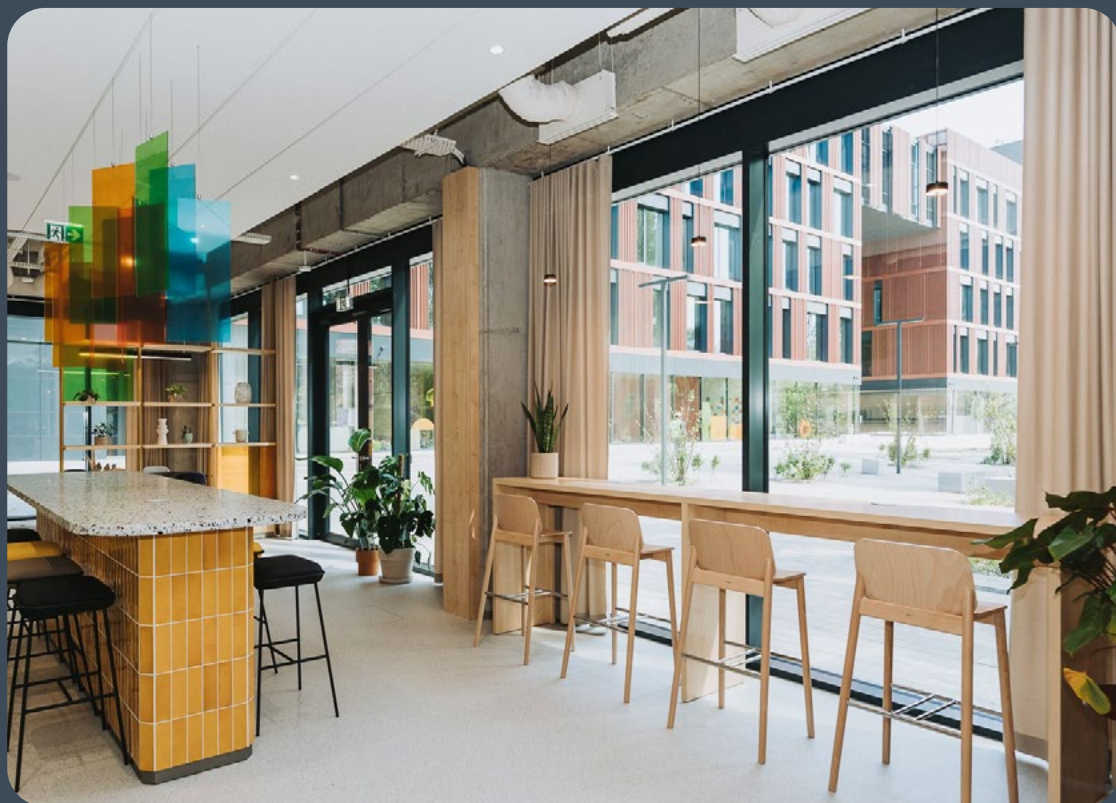
41 600 mkw.

powierzchnia w realizacji
w Swoboda SPOT we
Wrocławiu



Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w 2023 r.

Główne działania, wokół których koncentrowała się aktywność CitySpace w 2023 r., to otwarcie pierwszego elastycznego biura w Łodzi, ekspansja biura MindPoint we Wrocławiu oraz dostosowanie biur w całej sieci do standardu wspierającego ESG.



 CitySpace w biurowcu Fuzja, Łódź

13

liczba lokalizacji w portfelu CitySpace w 6 miastach: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach, Gdańsku oraz Łodzi

3 411

łączna liczba stanowisk pracy znajdująca się obecnie w ofercie CitySpace, w tym 215 w MidPoint71 we Wrocławiu i 301 w łódzkiej Fuzji

29 100 mkw. 2 000 mkw. 1 400 mkw.

łączna powierzchnia przestrzeni biurowej CitySpace na koniec 2023 r.

powierzchnia nowo otwartego CitySpace w projekcie Fuzja, pierwszego takiego konceptu w Łodzi

powierzchnia nowo otwartego CitySpace w MidPoint71 we Wrocławiu

Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

► Rynek handlowy w Polsce w 2023 r.

Polski rynek nieruchomości handlowych zanotował poprawę dynamiki sprzedaży w drugiej połowie 2023 roku, porównaniu z początkiem roku. W ostatnim kwartale nastąpiło odbicie po okresie wielomiesięcznych spadków, które osiągnęły najwyższy poziom w marcu i kwietniu (7,3 proc.). W październiku odnotowano wzrost sprzedaży na poziomie 2,8 proc.

Tradycyjnie, również w tym roku ostatni kwartał okazał się najlepszy dla rynku handlowego. Według analityków Cushman&Wakefield, odwiedzalność wyniosła średnio 452 000 klientów w październiku, 424 000 - w listopadzie, 520 000 - w grudniu, w przeliczeniu na jeden obiekt handlowy. Oznacza to wzrosty odpowiednio o: 3,7 proc., 1,8 proc. oraz 0,5 proc. r/r.

Średni obrót najemców w październiku 2023 r. wyniósł 1 070 zł netto na mkw. powierzchni (+5 proc. r/r), a w listopadzie 1 1130 zł netto (+8 proc. r/r). Po uwzględnieniu inflacji realne obroty były niższe względem poprzedniego roku o 1,6 proc. w październiku, ale w listopadzie nastąpił ich niewielki wzrost — o 1,4 proc. Na rynku widoczna jest poprawa wskaźników sprzedaży detalicznej.

Na decyzje zakupowe konsumentów korzystnie wpłynęły spadek inflacji, obniżka stóp procentowych i wyhamowanie dynamiki wzrostu cen. Mimo to rok 2023 zakończył się ujemną dynamiką sprzedaży.

Średnie stawki czynszów dla lokali w centrach i parkach handlowych oraz na ulicach handlowych rosły przez cały rok. W IV kw. największy wzrost aż o 12,5 proc. r/r odnotowały parki handlowe, w pozostałych segmentach dynamika ukształtowała się na poziomie 7 proc. r/r. Wzrosty podyktowane były głównie inflacją i wynikały z konstrukcji umów najmu. Jednak niższy popyt na zakupy w centrach handlowych, a przez to niższe obroty najemców zwiększają presję na obniżkę czynszów, zwłaszcza w obiektach o słabszej pozycji na rynku lokalnym.

Od początku roku w Polsce pojawiło się około 30 nowych marek, co jest najlepszym wynikiem od sześciu lat. Znalazły się wśród nich: Master Burger i Lush, Woolworth, Hugo, Helly Hansen, Nuumo, Bob Snail, Popeyes, Candy Pop, Solmar, Acium, L'Osteria, Zwieger, Milk Bar, PLNY LALA, Moki-da, Herse, Moschino Jeans.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◄ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

343 000 mkw.

nowoczesna powierzchnia handlowa oddana do użytku, z czego 217 000 mkw. przypadło na czwarty kwartał br.

16,3 mln mkw.

całkowita powierzchnia handlowa w Polsce

38

liczba nowych lub modernizowanych obiektów

370 000 mkw.

powierzchnia handlowa w budowie, która obejmuje 27 nowych obiektów (21 parki handlowe, 4 galerie, 1 outlet wyprzedażowy) i 9 istniejących, które zostaną rozbudowane



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych w 2023 r.

Strategia wzmocnienia centrów handlowych Libero Katowice i Galerii Młociny oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingowym przynosi sukcesy. Obydwa centra są niemal w 100 proc. wynajęte i notują stałe wzrosty odwiedzalności, przy jednoczesnym wzroście obrotów

najemców. Libero, jako centrum handlowe typu „convenience” stało się „galerią z sąsiedztwa” — bliską, kompleksową, dającą wiele możliwości.

2023 r. to kontynuacja wzrostu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero w 2023 r. były wyższe o 14 proc. niż

w 2022 r., natomiast odwiedzalność o 9 proc. wyższa r/r. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 12 proc. r/r, natomiast odwiedzalność o 4 proc. r/r. Wskaźniki w obu centrach plasowały się powyżej średniej rynkowej.

Galeria Libero

+14 proc.

wskaźnik obrotów w r/r

+9 proc.

wskaźnik odwiedzalności r/r

Galeria Młociny

+12 proc.

wskaźnik obrotów r/r

+4 proc.

wskaźnik odwiedzalności r/r

Strategicznie, dla Echo Investment komponenty handlowe i usługowe stanowią element wzmocniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „destinations”, jak Browary Warszawskie czy Fuzja w Łodzi.



20

liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych przez zespół food&beverage od początku 2023 r. Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Echo Investment, dołączyli m.in. Baken, nowy koncept twórców śniadaniowni Bułkę przez Bibułkę, Sakana Sushi, kijowska restauracja Czarnomorka, specjalizująca się w rybach i owocach morza, pizzeria Sartoria Ristorante&Pizzeria, przedszkole Kids&co, restauracja z kuchnią europejską Animo, restauracja śródziemnomorska Boathouse, koncept rozrywkowo-barowy Veselka w projekcie mieszkaniowym Resi4Rent na Browarach Warszawskich, jak również nowe punkty w projektach mieszkaniowych Resi4Rent



Galeria Młociny, Warszawa

Mieszkania

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż — pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów odsetkowych oraz aktywowanych kosztów finansowych, marketingu oraz

całościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które Spółka szacuje na ok. 6 proc. podanej wartości budżetu.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo zakończone w 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
ŁÓDŹ								
Fuzja III ul. Tymienieckiego	9 100	159	75%	79,1	56,7	72%	II kw. 2021	II kw. 2023
Boho ul. Wodna	12 800	239	79%	104,6	81,5	95%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Razem	21 900	398	78%	183,8	138,2	85%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
WROCŁAW								
Browary Wrocławskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	13 800	239	99%	184,3	89,7	94%	I kw. 2021	I kw. 2023
Olimpia Port M37, M39 ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	99%	81,5	48,0	96%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	97%	128,0	66,5	90%	III kw. 2021	III kw. 2023
Awipolis etap 3 ul. Władysława Chachaja	6 600	121	100%	61,3	42,1	98%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Planty Racławickie R8 ul. Wichrowa / Racławicka	5 500	94	100%	59,3	37,0	96%	IV kw. 2021	IV kw. 2023

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
Browary Wrocławskie BP5-6 ul. Jedności Narodowej	9 300	188	99%	110,6	64,0	90%	I kw. 2022	IV kw. 2023
KRAKÓW								
Bonarka Living II D ul. Puskarska	8 400	151	100%	88,1	63,6	98%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Bonarka Living II C ul. Puskarska	9 900	179	99%	103,7	77,8	99%	I kw. 2022	IV kw. 2023
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce I ul. Janickiego	11 600	206	100%	110,9	85,6	95%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
WARSZAWA								
Rytm Kabaty al. KEN	17 300	288	89%	290,4	187,3	95%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	100 900	1 803	98%	1 218	762	95%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment zakończone	113 700	2 042		1 322,7	843,2			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
ŁÓDŹ								
Fuzja Loft G02 ul. Tymienieckiego	9 700	187	2%	117,1	86,9	12%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Fuzja Loft G01 ul. Tymienieckiego	7 600	159	29%	87,2	63,9	43%	IV kw. 2022	IV kw. 2024
WARSZAWA								
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	23%	586,1	332,9	34%	III kw. 2023	II kw. 2025
Razem	47 200	900	20%	790,4	483,7	31%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzed- danych lokalii]	Planowane przychody	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW								
Bonarka Living II D** ul. Puskarska	8 400	151	100%	88,1	63,6	98%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Bonarka Living II C** ul. Puskarska	9 900	179	99%	103,7	77,8	99%	I kw. 2022	IV kw. 2023
ZAM II** ul. Rydlówka	5 500	100	89%	77,9	50,5	63%	IV kw. 2022	II kw. 2024
ŁÓDŹ								
Zenit II** ul. Widzewska	6 000	120	42%	49,6	33,0	31%	IV kw. 2023	IV kw. 2024
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce I** ul. Janickiego	11 600	206	100%	110,9	85,6	95%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
WARSZAWA								
Rytm Kabaty** al. KEN	17 300	288	89%	290,4	187,3	95%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 500	261	5%	283,8	177,8	39%	IV kw. 2023	III kw. 2025
WROCŁAW								
Awipolis etap 3 ul. Władysława Chachaja	6 600	121	100%	61,3	42,1	98%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Planty Raclawickie R8 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	94	100%	59,3	37,0	96%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
River Point4 ul. Mieszczńska	8 800	184	97%	123,5	74,3	95%	I kw. 2022	I kw. 2024
Browary Wrocławskie BP5-6 ul. Jedności Narodowej	9 300	188	99%	110,6	64,0	90%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	78%	119,2	76,5	67%	III kw. 2022	II kw. 2024
River Point5 ul. Mieszczńska	1 800	18	0%	28,6	26,0	27%	III kw. 2022	II kw. 2025
River Point6 ul. Mieszczńska	7 200	165	90%	103,1	68,7	79%	II kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	80%	55,0	37,9	63%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10 000	188	87%	106,7	70,9	32%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja	3 200	56	36%	35,0	23,6	31%	III kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	25%	71,1	47,8	21%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 ul. Karkonoska	15 000	285	0%	189,0	119,8	16%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 ul. Karkonoska	9 600	187	18%	122,1	74,9	17%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Razem	171 200	3 189	67%	2 189	1 439	64%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w budowie	218 400	4 069		2 979,3	1 922,8			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	161,5	99,7	20%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Razem	8 700	184	161	99,7	20%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	40,6	26,8	16%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	21,3	13,8	17%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra ul. Duża Góra	4 700	83	64,1	45,2	9%	II kw. 2024	IV kw. 2025
ŁÓDŹ							
Zenit III** ul. Widzewska	8 000	159	69,9	46,7	21%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	83,7	59,7	18%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Zenit IV** ul. Widzewska	8 700	173	75,1	49,7	14%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 800	311	172,3	122,8	18%	II kw. 2024	I kw. 2026
Zenit VII** ul. Widzewska	5 500	108	50,4	34,8	7%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Flow (Fab - Gh) IV ul. Hasa	7 100	181	85,1	60,7	18%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Zenit VIII** ul. Widzewska	9 300	167	88,2	57,7	6%	I kw. 2025	III kw. 2026
Flow (Fab - Gh) III ul. Hasa	9 800	200	110,4	78,8	19%	II kw. 2025	I kw. 2027
Zenit V** ul. Widzewska	9 900	185	86,8	55,3	7%	I kw. 2026	III kw. 2027
Zenit IX** ul. Widzewska	6 800	117	66,9	43,6	6%	I kw. 2026	III kw. 2027
Zenit VI** ul. Widzewska	8 500	172	76,7	47,7	7%	I kw. 2026	III kw. 2027
Flow (Fab - Gh) V ul. Hasa	20 700	421	244,9	175,1	18%	III kw. 2026	II kw. 2028
POZNAŃ							
Wieża Jeżyce II** ul. Janickiego	14 500	264	168,0	115,90	15%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V* ul. Janickiego	12 600	273	153,5	111,10	22%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Apartamenty Esencja II** ul. Grabary	6 000	125	95,5	67,90	15%	III kw. 2024	III kw. 2026
Wieża Jeżyce VI* ul. Janickiego	13 700	286	167,1	120,90	23%	III kw. 2024	III kw. 2026
Opieńskiego IV** ul. Opieńskiego	10 000	172	100,1	69,80	7%	II kw. 2025	II kw. 2027
Wieża Jeżyce IV** ul. Janickiego	11 900	183	148,0	98,10	12%	III kw. 2025	III kw. 2027
Opieńskiego II** ul. Opieńskiego	12 800	254	134,9	89,90	7%	III kw. 2025	III kw. 2027
Wieża Jeżyce III** ul. Janickiego	13 600	242	161,6	111,20	13%	III kw. 2025	II kw. 2027
Opieńskiego III** ul. Opieńskiego	16 200	293	167,2	113,20	8%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Opieńskiego I** ul. Opieńskiego	17 000	237	175,4	122,20	7%	II kw. 2026	IV kw. 2028

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA							
T22 Resi G** ul. Towarowa 22	12 200	152	334,1	201,0	13%	I kw. 2024	I kw. 2026
Stacja Wola III** ul. Ordona	13 300	232	226,2	125,8	24%	II kw. 2024	III kw. 2026
Modern Mokotów III** ul. Domaniewska	14 800	286	297,7	161,6	29%	III kw. 2024	I kw. 2026
Chłodna** ul. Chłodna 37/39	6 100	59	186,4	119,4	31%	I kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokotów IV** ul. Domaniewska	15 600	301	323,1	169,9	28%	I kw. 2025	III kw. 2026
Modern Mokotów V** ul. Domaniewska	6 200	123	134,5	67,5	28%	IV kw. 2025	II kw. 2027
WROCŁAW							
Planty Raławickie R10 ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	67,9	43,5	16%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	61,9	45,1	31%	II kw. 2024	I kw. 2026
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychtalska	6 600	129	96,1	57,7	11%	III kw. 2024	III kw. 2026
Górska 1 ul. Góralska	17 000	380	239,0	154,9	16%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	4 000	97	57,2	39,4	15%	I kw. 2026	II kw. 2028
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	2 200	58	34,7	25,0	12%	I kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9 500	179	90,1	65,3	19%	I kw. 2026	III kw. 2027
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	35,2	25,4	12%	II kw. 2026	III kw. 2027
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10 800	202	102,8	74,0	17%	IV kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	10 700	199	102,1	73,9	17%	III kw. 2027	I kw. 2029
Razem	395 700	7 538	5 196,7	3 388,0	17%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w przygotowaniu	404 400	7 697	5 358,2	3 543,9			

* 28 kwietnia 2023 r. została zawarta umowa przyrzeczona dotycząca sprzedaży projektów z Grupy Echo do Grupy Archicom

** 1 sierpnia 2023 r. Grupa Echo zawarła z Grupą Archicom umowę przeniesienia do Grupy Archicom aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment

Wszystkie nieruchomości mieszkaniowe są w skróconym
śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji
finansowej prezentowane jako zapasy.

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

GLA (Gross Lease Area) — łączna powierzchnia najmu

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, koszty finansowe oraz 6 proc.

wynagrodzenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment. Nie zawiera kosztów marketingu.

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na 31 grudnia 2023 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
WROCŁAW					
R4R Wrocław Rychalska ul. Zakładowa	11 400	302	11,6	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa Mieszczańska (River Point) ul. Dmowskiego	9 300	269	10,2	76,3	II kw. 2020
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	14,6	135,9	III kw. 2023
ŁÓDŹ					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	7,0	52,4	IV kw. 2019
WARSZAWA					
R4R Warszawa Browary ul. Grzybowska	19 000	450	26,8	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	9,6	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	14,7	112,1	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	7,5	53,2	IV kw. 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 200	344	15,4	127,3	I kw. 2023
R4R Warszawa ul. Wilanowska	11 700	374	16,7	132,6	III kw. 2023
GDAŃSK					
R4R Gdańsk Kołobrzaska ul. Kołobrzaska	10 000	302	12,2	88,7	II kw. 2021
POZNAŃ					
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	5,3	45,3	III kw. 2021
KRAKÓW					
R4R Kraków Bonarka ul. Puskarska	5 100	149	5,6	40,2	III kw. 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	386	13,2	102,1	IV kw. 2022
Razem	142 400	4 106	170,4	1 291,2	

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie na 31 grudnia 2023 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przy- chody z najmu po ustabilizo- waniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW						
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 200	301	11,7	102,0	II kw. 2022	II kw. 2024
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	11,2	111,2	III kw. 2022	II kw. 2024
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 200	369	14,3	165,3	III kw. 2022	I kw. 2025
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 000	622	24,7	253,0	IV kw. 2023	I kw. 2026
ŁÓDŹ						
R4R Łódź ul. Kilińskiego	10 000	287	9,7	108,8	II kw. 2022	I kw. 2024
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 600	277	11,4	109,9	II kw. 2023	I kw. 2025
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	14,8	145,3	IV kw. 2022	IV kw. 2024
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 300	873	36,2	345,0	IV kw. 2022	I kw. 2025
GDAŃSK						
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 400	569	27,5	290,5	II kw. 2023	II kw. 2025
R4R Gdańsk (etap 1) ul. Zielony Trójkąt	12 300	365	15,3	153,2	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Razem	146 700	4 364	176,8	1 784,2		

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na 31 grudnia 2023 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	13 400	382	17,5	185,3	III kw. 2024	III kw. 2026
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Dmowskiego	22 200	672	25,2	265,3	I kw. 2024	I kw. 2026
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 400	293	11,3	103,0	III kw. 2024	II kw. 2026
Gdańsk						
R4R Gdańsk (etap 2) ul. Zielony Trójkąt	11 900	371	14,9	143,2	I kw. 2024	IV kw. 2025
Razem	55 900	1 718	68,9	696,8		

Tabela „Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu” prezentuje tylko nieruchomości z projektami, które są w posiadaniu grupy Resi4Rent lub są w trakcie sprzedaży z Grupy Echo Investment do

Resi4Rent. Nie prezentują inwestycji na działkach zabezpieczonych przez Resi4Rent (np. umową przedwstępną), nawet jeśli przygotowanie projektu jest zaawansowane.

Biura

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI — (net operating income) — dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

ROFO — (right of first offer) — prawo do złożenia pierwszej oferty

W związku z 25 proc. udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25 proc. zysku ze sprzedaży tego projektu.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzórów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które

Spółka szacuje na ok. 7 proc. podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.

Projekty biurowe Grupy Echo Investment w eksploatacji na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Brain Park I Kraków, al. Pokoju	29 800	92%	5,7	282,2	90%	37,8	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
React I Łódź, al. Piłsudskiego	15 100	100%	2,6	114,5	98%	13,1	I kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
City Forum — City 2 Wrocław, ul. Traugutta	12 700	98%	2,6	95,4	97%	97,0 **	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom S.A. Aktywo dostępne do sprzedaży.
Razem	57 600		10,8	492,0		147,9		

* bez magazynów

** wycena narastająco, z uwzględnieniem wyceny przed dniem nabycia Grupy Archicom S.A. przez Grupę Echo Investment

Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna	16 000	0%	3,2	140,9	19%	0,0	III kw. 2023	II kw. 2025	
T22 Office B Warszawa, ul. Towarowa	31 400	0%	9,1	461,8	24%	0,0	II kw. 2023	I kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Brain Park II Kraków, al. Pokoju	13 400	99%	2,6	136,4	79%	1,1	III kw. 2022	I kw. 2024	
Fuzja I01 & I03 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	0%	1,6	88,4	55%	0,0	I kw. 2022	IV kw. 2024	
Razem	70 200		16,6	827,5		1,1			

* bez magazynów

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	26 600	5,5	261,7	22%	II kw. 2024	IV kw. 2025	
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	25 600	5,1	222,8	12%	III kw. 2024	III kw. 2026	
Razem	52 200	10,6	484,5				

* bez magazynów

Wszystkie budynki biurowe w budowie i przygotowaniu są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Centra handlowe

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI — (net operating income) — dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

ROFO — (right of first offer) — prawo do złożenia pierwszej oferty

Zakończenie — data pozwolenia na użytkowanie. Po tej dacie do wykonania pozostaje znaczna część prac wykończeniowych.

W związku z 25 proc. udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25 proc. zysku ze sprzedaży tego projektu.

Projekty handlowe w eksploatacji na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 700	97%	20,9	1 273,7	99,9%	13,4**	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70 proc.
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	99%	9,0	404,1	97%	124,5*	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	97%	0,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Pasaż Kapelanka Kraków, ul. Kapelanka	17 800	97%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Razem	160 900		32,5	404,1		137,9		

* zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na Profit Share

** zysk rozpoznany przez Grupę Echo (30 proc.)

Centrum handlowe Libero jest w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomość inwestycyjna.

Proporcjonalne udziały w Galerii Młociny znajdują się w pozycji „inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności”.

Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 31 grudnia 2023 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Towarowa	40 800	146 894	Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe. Działka pod mieszkania docelowo będzie wyłączną własnością Grupy Echo Investment.
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	66 810	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Warszawa, al. KEN	29 600	26 500	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, ul. Tymienieckiego	7 900	9 300	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Kraków, Wiła Stwosza	3 200	3 700	Działka pod usługi, biura.
Katowice, ul. Piotra Skargi	3 700	14 800	Działka pod biura, usługi / mieszkania na wynajem.
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	26 400	31 800	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	22 100	Działka pod usługi, mieszkania.
Razem	174 000	321 904	

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 31 grudnia 2023 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Projekt Kraków	7 200	20 100	
Towarowa - Warszawa	12 300	26 400	
Widzewska - Łódź	29 600	33 700	
Postępu - Warszawa	13 800	21 800	
Reymonta - Wrocław	14 000	21 900	
Projekt Wrocław	1 900	11 400	
Razem	78 800	135 300	

Pozostałe grunty Grupy Echo na 31 grudnia 2023 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
Razem	85 600	

Pozostałe grunty Grupy Archicom na 31 grudnia 2023 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Wrocław, ul. Murowana	3 100	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Wrocław, Jagodno	3 500	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Wrocław, ul. Vespucciego	700	Działka pod tereny zielone, z możliwością wybudowania pawilonu gastronomicznego.
Razem	7 300	

Główne inwestycje w 2023 r. — zakupy nieruchomości

W 2023 r. Grupa Echo nie zawarła nowych transakcji zakupu.

46 000 mkw.

— potencjał powierzchni mieszkaniowej na terenie zabezpieczonym przez Echo Investment umową przedwstępną ze spółką będącą wspólnym przedsięwzięciem (Towarowa 22).

W 2023 r. Grupa Archicom zawarła poniższe transakcje zakupu nieruchomości:

Działka przy ul. Postępu w Warszawie

Spółka Archicom Warszawa Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę zakupu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie w rejonie ul. Postępu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o potencjale 21 800 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Działka przy ul. Sokolniczej/Zelwerowicza we Wrocławiu

Spółka Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi przyrzeczoną umowę zakupu udziałów w nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Sokolniczej/Zelwerowicza. Obecnie spółka Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o. jest właścicielem 23,96 proc. udziałów w nieruchomości.

Działka przy ul. Stańczyka w Krakowie

Archicom S.A. sfinalizował zakup 100 proc. udziałów w spółce pod

firmą Mioga Investment Sp. z o.o., która to spółka 23 marca 2023 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, na której może powstać 7 000 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Działka przy ul. Janickiego w Poznaniu

Archicom Poznań Sp. z o.o. podpisała przyrzeczoną umowę zakupu nieruchomości położonej w Poznaniu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, na której można wybudować 26 600 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Działka przy ul. Hasa w Łodzi

Archicom Łódź Sp. z o.o. podpisała umowę zakupu nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Hasa, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, na której można wybudować 59 400 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Działka przy ul. Reymonta we Wrocławiu

Issogne Sp. z o.o. podpisała umowę zakupu nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Reymonta

przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, na której można wybudować 22 160 mkw. powierzchni użytkowej.

Działka przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu

RPGZ XXXI Sp. z o.o. podpisała umowę zakupu nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, na której można wybudować 11 800 mkw. powierzchni użytkowej.

24 500 mkw.

— łączny potencjał powierzchni mieszkaniowej na działkach zabezpieczonych przez Archicom umowami przedwstępnymi.

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.



Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2023 r.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w 2023 r.

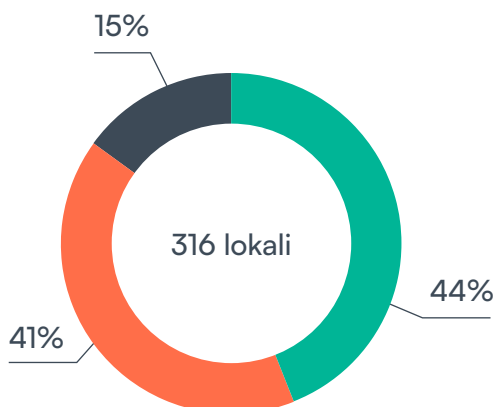
W związku z przekazaniem 1 sierpnia 2023 r. segmentu mieszkaniowego do spółki Archicom, dane zaprezentowane w raporcie za 2023 r., dotyczące przekazania, zostały skorygowane i doprowadzone do porównywalności poprzez wykazanie danych za 2023 r. z całego segmentu mieszkaniowego Archicom obejmujące zarówno aktywa

własne Archicom jak i przejęte od spółki Echo Investment, a danych za pozostałe okresy na poziomach jakie były publikowane wspólnie dla całego segmentu mieszkaniowego obejmującego Grupę Echo Investment, w tym dane z Grupy Archicom.

Przekazanie klientom 316 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo.

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Echo w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w 2023 r. [w szt.]

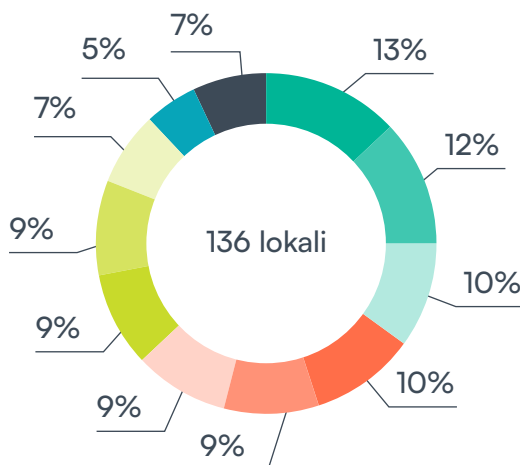
- Łódź, Wodna
- Łódź, Fuzja III
- Pozostałe



Przekazanie klientom 1 806 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w 2023 r. [w szt.]

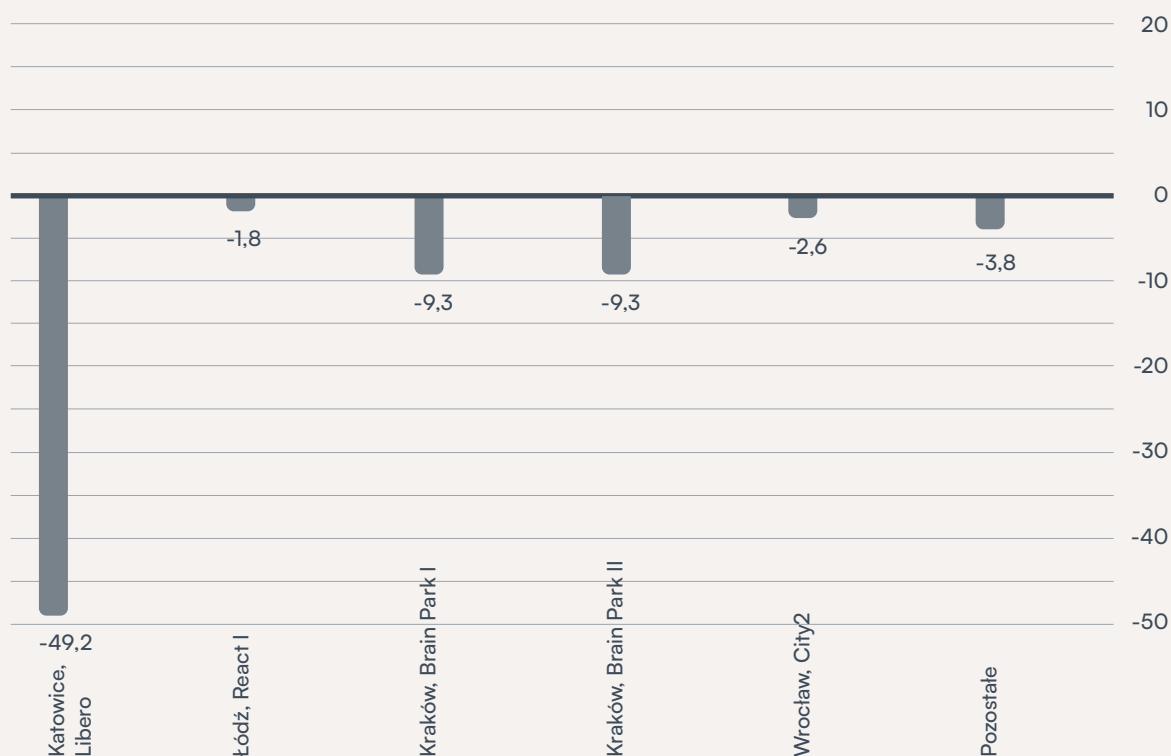
- Wrocław, Browary Wrocławskie BA2 BA3
- Warszawa, Kabaty
- Poznań, Apator I
- Kraków, Bonarka Living II C
- Wrocław, Olimpia Port M24, M25, M26
- Łódź, Zenit I
- Wrocław, Browary Wrocławskie BP5, BP6
- Wrocław, Olimpia Port M37, M39
- Kraków, Bonarka Living II D
- Wrocław, Awipolis L5
- Pozostałe



Projekty inwestycyjne Grupy Echo Investment w 2023 r.

Strata z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 76 mln zł

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w podziale na nieruchomości w 2023 r. [mln PLN]



Głównym czynnikiem wpływającym na stratę z wycen nieruchomości była zmiana kursu euro (4,3480 na 31 grudnia 2023 r. vs 4,6899 na 31 grudnia 2022).

Sprzedaż biurowca Moje Miejsce II w Warszawie.

Wycena wartości godziwej projektów: React I w Łodzi, Brain Park I i II w Krakowie, Libero w Katowicach i City 2 we Wrocławiu (zawiera negatywną zmianę ze względu na spadek kursu euro).

Sprzedaż działki przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku do platformy R4R.

Wycena wartości projektów współkontrolowanych — Galeria Młociny w Warszawie (zawiera negatywną zmianę ze względu na spadek kursu euro), Towarowa 22 w Warszawie oraz Resi4Rent.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.

Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Utrzymujące się od października 2023. r. stopy referencyjne na poziomie 5,75 proc., co przełoży się na dalsze zainteresowanie kredytami hipotecznymi (RPP),
- utrzymanie obniżonego w lutym 2023 r. buforu dotyczącego badania zdolności kredytowej na poziomie 2,5 pp. przy kredytach hipotecznych o tymczasowo stałej stopie,
- spadek inflacji do poziomu 8,0 proc. w październiku, 7,3 proc. w listopadzie i 6,9 proc. w grudniu 2023 r., w porównaniu do analogicznych miesięcy rok wcześniej, co zwiększa możliwości nabywcze Polaków, a jednocześnie wskaźnik ten jest nadal na tyle wysoki, iż zachęca do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości (NBP),
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w grudniu 2023 r. o 1,33 proc. k/k (8032,63 zł vs 7379,76 zł), co zwiększa zdolność zakupową Polaków (GUS). Popyt na mieszkania powinien nadal wzrastać, ponieważ sytuacja na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z kondycją rynku pracy. Zgodnie z przewidywaniami Polskiego Instytutu Ekonomicznego, w 2024 r. możemy spodziewać się, że wzrost płac osiągnie poziom 11,7 proc.
- niski poziom bezrobocia rejestrowanego (5,5 proc. w styczniu, 5,1 proc. w czerwcu, 5 proc. we wrześniu i 5,1 proc. w grudniu 2023 r.) (GUS),
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań,
- kontynuacja spadku cen materiałów budowlanych, w grudniu 2023 r. o 0,2 proc. m/m (Murator Plus),
- wzrost roli segmentu mieszkań premium,
- ogromny potencjał polskiego rynku najmu instytucjonalnego, obserwuje się wzrost liczby ogłoszeń, ale też wzrost liczby poszukujących mieszkań na wynajem. W ostatnich dwóch latach średnie kwoty najmu wzrosły o 35 proc.,
- wskaźnik ufności konsumenckiej poprawiał się na przestrzeni 2023 r. z -38,1 p.p. w styczniu, -28,2 p.p. w czerwcu, -20,3 p.p. we wrześniu 2023 r. do -15,2 p.p. w grudniu 2023 r. W 2023 r. wartość ta była o 14,7 p.p. wyższa niż w 2022 r.
- zapowiedź nowego rządowego programu mieszkaniowego "Mieszkanie na start", który w 2024 r. ma zastąpić „Bezpieczny kredyt 2 proc.”, tworząc nowy impuls popytowy.

Negatywne

- Wzrost PKB o 0,2 proc. r/r. Wynik gorszy od prognoz
 - analitycy spodziewali się wyniku na poziomie 0,5-0,6 proc. (NBP),
- pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka niż mieszkania (obligacje skarbowe). Wysokie oprocentowanie lokat depozytowych,
- możliwe wstrzymanie programu Bezpieczny kredyt 2 proc., po wyczerpaniu kwoty dofinansowania,
- niepewność co do cen materiałów budowlanych, surowców i energii,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Fuzja II i III w Łodzi,
- Wodna w Łodzi.

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- River Point we Wrocławiu.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji oraz w budowie:

- Wrocław Swobodna I.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach,
- Brain Park I w Krakowie,
- Brain Park II w Krakowie,
- React I w Łodzi,
- City 2 we Wrocławiu.

Wycena udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności, prowadzących inwestycje:

- Galeria Młociny w Warszawie,
- Towarowa 22 w Warszawie,
- Resi4Rent.

Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu Echo Investment S.A.

Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy Echo Investment.

Polityka dywidendowa i dywidenda

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70 proc. skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:

- bezpieczny i najbardziej efektywny poziom zarządzania zadłużeniem i płynnością w Grupie,
- plany inwestycyjne wynikające ze strategii rozwoju — w szczególności zakupy gruntów.

Założenia polityki dywidendowej zostały oparte na przewidywaniach przyszłych zysków pochodzących wyłącznie z działalności operacyjnej Grupy.

Zgodnie z polityką dywidendową Echo Investment, Zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości do 70 proc. skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej rocznie.



Wykonanie Polityki Dywidendowej

Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 5 października 2023 r., biorąc pod uwagę, że:

- a. zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 wykazało zysk netto w wysokości 100 211 857,23 PLN,
- b. Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do 30 czerwca 2023 r. zysk netto w wysokości 102 855 980,55 PLN,

postanowił wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023 (dalej Zaliczka Dywidendowa) w łącznej kwocie 90,79 mln PLN.

Zaliczka Dywidendowa została wypłacona 10 listopada 2023 r. Do Zaliczki Dywidendowej byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 3 listopada 2023 r.

Uchwała o wypłacie Zaliczki Dywidendowej uzyskała zgodę Rady Nadzorczej Emitenta.

90,79 mln PLN

łączna kwota zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r., wypłaconej akcjonariuszom Spółki

Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi

Rynki zbytu

Wszystkie projekty realizowane w 2023 r. przez Echo Investment i spółki z Grupy, były zlokalizowane w Polsce. Zgodnie ze strategią, Echo Investment wycofało się z projektów poza granicami kraju.

Kontrahenci

Głównymi kontrahentami Echo Investment S.A. oraz spółek z jej Grupy Kapitałowej są podmioty, z którymi Spółka i Grupa współpracują przy realizacji projektów deweloperskich (wykonawcy i dostawcy). Udział kontrahentów mierzony jest wartością zawartych transakcji (kupna lub zlecenia) do przychodów Grupy.

Najwięksi kontrahenci Grupy kapitałowej Echo Investment S.A. w 2023 r.

Kontrahent	Wartość obrotów [mln PLN]
Krabbau S.A.	50,4
Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds MbH Sp. z o.o. o/Polska	33,7
Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o.	28,4
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	23,4
Lisala Sp. z o.o.	18,5
AC Group Sp. z o.o.	16,2
ZBB Firma Budowlana Sp. z o.o. Sp.k.	15,6
M&J Bud Invest PL i Siadul Sp.k.	13,0
Szydlik Budownictwo Sp. z o.o.	12,4
Przedsiębiorstwo Instalacyjne Unimax Sp. z o.o.	11,6

Najwięksi kontrahenci Grupy Archicom S.A. w 2023 r.

Kontrahent	Wartość obrotów [mln PLN]
Opex S.A.	83,2
AWM Budownictwo S.A.	20,9
Krabbau S.A.	14,0
M&J BUD INVEST Sp. z o.o. MS T. Siadul Sp.k.	11,0

Klienci Grupy

Klienci Grupy Echo Investment różnią się w zależności od segmentu działalności. W żadnym segmencie nie nastąpiła znacząca koncentracja wartości transakcji, która mogłaby być ryzykiem dla firmy w przypadku zatrzymania transakcji z danym podmiotem lub rodzajem klientów.

Mieszkania na sprzedaż Archicom — ich nabywcami są zwykle kupujący przeznaczający zakup na własne potrzeby lub w celach inwestycyjnych i ochrony oszczędności.

Mieszkania na wynajem Resi4Rent — indywidualni wynajmujący mieszkania na własne potrzeby lub firmy wynajmujące mieszkania dla swoich pracowników. Grupa Echo Investment nie zajmuje się wynajmem, ale ma w platformie Resi4Rent 30 proc. udziałów.

Biurowce — ich nabywcami są duże, międzynarodowe fundusze zarządzające aktywami, natomiast najemcami — zwykle duże i średnie firmy, zarówno polskie, jak i z kapitałem zagranicznym.

Elastyczne powierzchnie biurowe CitySpace — to oferta dla małych firm, często jednoosobowych działalności gospodarczych, ekspertów i specjalistów. Z takich biur korzystają również średnie i duże firmy, jako rozwiązanie na krótkotrwałe projekty lub przejściowe — np. do czasu dostarczenia im docelowej, tradycyjnej powierzchni biurowej.

Centra handlowe — w tym obszarze naszymi klientami są sieci handlowe i usługowe, które wynajmują powierzchnię pod swoje placówki. Podobnie jak w przypadku biurowców, ostatecznymi nabywcami takich inwestycji są duże, międzynarodowe fundusze zarządzające aktywami nieruchomościowymi.

Usługi — nasze spółki świadczą je przede wszystkim dla podmiotów powiązanych (Towarowa 22, Galeria Młociny, Resi4Rent), w rzadszych przypadkach dla podmiotów obcych (np. Student Depot).

Najwięksi klienci, w tym odbiorcy usług Grupy kapitałowej Echo Investment S.A. w 2023 r.

Klient	Wartość obrotów [mln PLN]
TAL Sp. z o.o.	197,4
Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds MbH Sp. z o.o. o/Polska	44,2
Farkas Grundstücksgesellschaft MBH &CO KG	26,4
EPAM Systems (Poland) Sp. o.o.	7,4
AXO Daniel Bałdyga	7,8
R4R Gdańsk Stocznia Sp. o.o.	8,3
Kramel Partner Sp. z o.o. Sp.k.	8,2
Huramitell Investments Sp. z o.o.	6,8
Alorica Poland Sp. z o.o.	5,0

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2023 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	WIBOR 6M + marża 4,4%
11/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	Ipopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			757 000		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.					
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	61 200	15.03.2024	WIBOR 3M + marża 3,2%
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	8.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
Razem			333 200		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria R	PLECHPS00381	DM PKO BP	50 000	15.11.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Razem			305 000		
Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A.					
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Razem			188 000		
Obligacje w PLN razem			1 583 200		

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Wartość nominalna [PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	8 700		23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
3I/2023	PLO017000095	Ipopema Securities S.A.	43 000		27.10.2028	stała stopa oprocentowania 7,4%
Razem			51 700			

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek. Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie są zabezpieczone. Wszystkie są notowane na prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie rynku instrumentów dłużnych pod nazwą Catalyst, na platformach transakcyjnych prowadzonych przez GPW (w formule rynku regulowanego i ASO) oraz przez Bondspot (analogiczne dwa rynki).

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w 2023 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
1/2019	PLECHPS00308	11.04.2023	96 510
Seria J/J2	PLECHPS00290	21.09.2023	33 832
Emisja Serii I	PLECHPS00274	8.11.2023	50 000
Razem			180 342

Obligacje wykupione przez Archicom (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M4/2019	PLARHCM00073	14.06.2023	60 000
M6/2022	PLO221800090	26.10.2023	48 800
Razem			108 800

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. (w EUR)

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. EUR]
1E/2020	PLECHPS00316	27.10.2023	31 300
Razem			31 300

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna [tys. PLN]
2I/2023	PLO017000087	24.05.2023	140 000
Seria P/P2	PLECHPS00373	31.07.2023	50 000
Seria R	PLECHPS00381	8.12.2023	50 000
Razem			240 000

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. (w EUR)

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna [tys. EUR]
Seria 3I/2023	PLO017000095	27.10.2023	43 000
Razem			43 000

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M7/2023	PLO221800108	17.03.2023	62 000
M8/2023	PLO221800116	7.11.2023	210 000
Razem			272 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 31 grudnia 2023 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
Libero, Katowice	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.		67 566		61 822	EURIBOR 3M + marża	22.11.2024
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. PKO BP S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego		56 100		50 107	EURIBOR 3M + marża	30.04.2025
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao S.A.		65 560		46 709	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
			9 000				WIBOR 1M + marża	30.06.2024
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		27 657	EURIBOR 3M + marża	30.09.2025
React I, Łódź	React Dagnall Sp. z o.o. - S.K.A.	Bank Pekao SA		13 000		13 000	EURIBOR 3M + marża	24.10.2028
Resi4Rent* - I transza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Rychtańska Sp. z o.o. R4R Warszawa Browary Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	106 560		104 162		WIBOR 3M + marża	10.12.2026
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowski Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	69 000		66 214		WIBOR 3M + marża	27.06.2027
Resi4Rent* - III transza projektów	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o. Pimech Invest Sp. z o.o. M2 Hotel Sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o. R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego BNP Paribas Bank Polska S.A.	78 223		55 577		WIBOR 1M / 3M + marża	21.12.2028
Resi4Rent* - IV transza projektów	M2 Biuro sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o. R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. R4R Kraków JPii Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	118 301		43 058		WIBOR 1M + marża	15.12.2029
Resi4Rent* - V transza projektów	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o. Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o. Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o. Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o. R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.	175 061		4 938		WIBOR 1M + marża	30.12.2030
Resi4Rent* - Corporate Credit Facility	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		22 500		22 500	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			556 145	284 726	273 950	221 795		

* Echo Investment ma w projektach 30 proc. udziałów, w związku z czym prezentuje 30 proc. wartości kredytów.

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 31 grudnia 2022 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys. EUR]	Stan wykorzystania kredytu [tys. EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12 500	12 397	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028 r. nie później niż 20.12.2028 r.
Razem			12 500	12 397		

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.

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2023 r.

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A. *	75 000	61 079	31.10.2025	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	8.09.2025	WIBOR 3M + marża
Santander Bank Polska S.A.**	90 000	61 370	31.05.2024	WIBOR 1M + marża
Razem	195 000	152 448		

* Dostępna kwota kredytu 31 grudnia 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 6,3 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu 31 grudnia 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,9 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom na 31 grudnia 2023 r.

Bank	Podmiot zaciągający kredyt	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.	160 000	0	30.04.2026	WIBOR 3M + marża
Razem		160 000	0		

* Kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Linie kredytowe są zabezpieczone standardowymi narzędziami, jak pełnomocnictwo do rachunku bankowego czy oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

Poręczenia

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment w 2023 r. [tys. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Pimech Invest Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa	1 230	30.03.2023	Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej.

W związku z wygaśnięciem w 2023 r. wszystkich poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment Grupa nie wykazuje żadnej pozycji na 31 grudnia 2023 r.

Gwarancje

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Echo Investment S.A.	R4R Warszawa Opaczewska S.o. z o.o.	Blue Parking Sp. z o.o.	45 130	20.01.2025	Gwarancja za wykonanie zobowiązań z umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości przy ul. Opaczewskiej.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 272	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.
Razem			61 413		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	Echo Investment S.A.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilańska Sp. z o.o.	Bank PKO 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.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	PKO Bank Polski S.A. I Oddział Warszawa	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparła przez Pimco.
Razem			155 721		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			217 135		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w 2023 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	R4R Warszawa Opaczewska S.o. z o.o.	Blue Parking Sp. z o.o.	45 130	20.01.2025	Gwarancja za wykonanie zobowiązań z umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości przy ul. Opaczewskiej.
Udzielenie	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	PKO Bank Polski S.A. I Oddział Warszawa	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparła przez Pimco.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 272	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się w 2023 r. na zapewnieniu źródeł finansowania realizowanych projektów oraz utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa

i finansowa Spółki i Grupy na koniec 2023 r. świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są: wysoki stan gotówki Grupy (814 mln zł) oraz poniższe wskaźniki.

Dla Echo Investment S.A.

Wskaźniki rentowności

Wzrost wskaźników marży zysku operacyjnego i zysku bilansowego netto spowodowany jest większym spadkiem przychodów ze sprzedaży w stosunku do spadków zarówno zysku operacyjnego jak i zysku netto. Spadki na przychodach to wynik mniejszej ilości przekazanych mieszkań w porównaniu do roku 2022 oraz niskie przychody z tytułu sprzedanych gruntów do spółek zależnych w stosunku do roku poprzedniego kiedy była to znacząca pozycja przychodowa. Zmiana struktury przychodów (większy udział bardziej marżowych niż sprzedaż mieszkań usług z realizacji inwestycji i pośrednictwa) spowodowała również wzrost marży mimo samego spadku zysku.

Wskaźnik marży zysku operacyjnego
(zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży)

Wskaźnik marży zysku bilansowego netto
(zysk netto/przychody)

Stopa zwrotu z aktywów ROA
(zysk netto/aktywa ogółem)

Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE
(zysk netto/kapitał własny)

Wartości wskaźników rentowności

	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	119%	72%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	38%	28%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	2%	3%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	5%	9%

Wskaźnik rotacji

Rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności. Ze względu na fakt, że do zapasów zalicza się nabyte prawa własności oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkcja dóbr szybko zbywalnych.

Na spadek rotacji zapasów miał wpływ spadek przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym wzroście zapasów. W jednostce realizowany jest jedynie jeden projekt mieszkaniowy z którego wynik będzie rozpoznawany w przyszłych latach i w związku z tym zapasy do tego czasu będą rosły.

Rotacja zapasów w dniach

(stan zapasów *360 / przychody)

Wzrost rotacji należności wynika z przyrostu kaucji oraz pozostałych należności krótkoterminowych.

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach

(stan należności krótkoterminowych *360 / przychody)

Wpływ na wskaźnik rotacji zobowiązań krótkoterminowych miał głównie spadek przychodów ze sprzedaży.

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach

(stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług *360 / przychody)

Wartości wskaźników rotacji

	31.12.2023	31.12.2022
Rotacja zapasów w dniach	375	122
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	234	74
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach	99	20

Wskaźniki płynności

W 2023 r. wskaźniki płynności spadły w porównaniu do roku poprzedniego. Główny wpływ na spadek wskaźników płynności bieżącej oraz szybkiej ma spadek poziomu aktywów obrotowych a dokładnie spłata dużej części udzielonych pożyczek. Spółka matka posiada aktywne limity kredytowe i większość zobowiązań stanowią zobowiązania wewnątrzgrupowe co nie budzi ryzyka utraty płynności.

Wskaźnik bieżący current ratio

(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki quick ratio

(aktywa obrotowe — zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio

(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

Wartości wskaźników płynności

	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik bieżący (current ratio)	0,62	1,19
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,42	1,04
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,14	0,15

Wskaźniki zadłużenia

Poziom wskaźników pokrycia majątku kapitałami trwałymi, ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia kapitału własnego w roku 2023 ukształtowały się na tym samym poziomie jak w roku poprzednim. Wpływ na to miały niemal identyczne poziomy spadków kapitału własnego, aktywów oraz zobowiązań ogółem. Spadł natomiast wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym. Wpływ na to miało podwyższenie kapitałów w kilku spółkach oraz nowo udzielone pożyczki.

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi
(kapitał własny / aktywa ogółem)

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi
(kapitał własny / aktywa trwałe)

Wskaźnik ogólnego zadłużenia
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego
(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Wartości wskaźników zadłużenia

	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	34%	34%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	40%	49%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	65%	65%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	190%	189%

Wskaźniki rentowności

Poziom marży zysku operacyjnego zmalał w stosunku do poziomu z roku 2022. Wynika to ze spadku zysku operacyjnego przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży. Jest to rezultat przede wszystkim przekazania mieszkań w lokalizacjach mniej rentownych aniżeli w poprzednim roku (w którym to przekazywane były takie projekty jak Osiedle Krk czy Stacja Wola) oraz wyższej ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (spadek kursu euro). Wskaźnik marży zysku bilansowego wynika również z opisanego wcześniej spadku zysku operacyjnego a także wzrostu kosztów finansowych (wyższe stopy procentowe) przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży.

Stopa zwrotu z aktywów (ROA) zmalała głównie z powodu spadku zysku netto przy niemal niezmienionej wartości aktywów.

Spadek wskaźnika stopy zwrotu z kapitału własnego (ROE) spowodowany jest spadkiem zysku netto przy jednoczesnym wzroście kapitału własnego (mniejsza wypłata dywidendy niż wypracowany zysk za rok).

Wskaźnik marży zysku operacyjnego
(zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży)

Wskaźnik marży zysku bilansowego netto
(zysk netto/przychody)

Stopa zwrotu z aktywów ROA
(zysk netto/aktywa ogółem)

Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE
(zysk netto/kapitał własny)

Wartości wskaźników rentowności

	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	11%	20%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	7%	11%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	2%	3%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	6%	9%

Wskaźnik rotacji

Wskaźniki rotacji w Grupie uwarunkowane są specyfiką prowadzonej działalności, która wiąże się z dłuższym cyklem realizacji projektów w stosunku do innych branż. Ze względu na fakt, że do zapasów w Grupie zalicza się nabyte prawa własności, prawa wieczystego użytkowania oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie dłuższy w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkcja dóbr szybko zbywalnych.

Rotacja zapasów w dniach
(stan zapasów *360 / przychody)

Spadek wskaźnika wynika z prawie niezmiennego stanu zapasów w stosunku do wzrostu przychodów ze sprzedaży (nieznacznie większa liczba przekazanych mieszkań)

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach
(stan należności krótkoterminowych *360 / przychody)

Spadek tego wskaźnika wynika ze spadku stanu należności (spłata należności z tytułu Browarów GH i zbycia jednostek zależnych) przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży.

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach
(stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług *360 / przychody)

Spadek wskaźnika spowodowany jest znacznym spadkiem stanu zobowiązań krótkoterminowych (zapłacone master lease oraz kolejne raty za zakupy gruntów) przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży.

Wartości wskaźników rotacji

	31.12.2023	31.12.2022
Rotacja zapasów w dniach	356	411
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	89	111
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach	63	98

Wskaźniki płynności

W 2023 r. wskaźniki płynności wzrosły i utrzymują się na dobrych poziomach, co świadczy o stabilnej sytuacji płynnościowej Grupy.

Wzrost wskaźników wynika z nieznacznego spadku aktywów obrotowych (głównie środki pieniężne oraz należności) przy jednoczesnym sporym obniżeniu poziomu zobowiązań krótkoterminowych (zapłacone master lease oraz kolejne raty za zakupy gruntów)

Wskaźnik bieżący current ratio

(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki quick ratio

(aktywa obrotowe — zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio

(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

Wartości wskaźników płynności

	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik bieżący (current ratio)	1,60	1,38
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,73	0,66
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,49	0,46

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa ogółem)

Wzrost wskaźnika spowodowany jest zwiększeniem poziomu kapitału własnego (mniejsza wypłata dywidendy niż wypracowany zysk za rok) przy stosunkowo nieznacznym spadku aktywów

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa trwałe)

Wzrost tego wskaźnika wynika z ze wzrostu kapitału własnego przy wzroście poziomu aktywów trwałych (nakłady budowlane na inwestycje oraz wzrost wartości udziału w spółce R4R)

Wskaźnik ogólnego zadłużenia

(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Spadek wskaźnika wynika głównie ze spadku poziomu zobowiązań (zapłacone master lease, kolejne raty za zakupy gruntów oraz rozliczone wpłaty z rachunków powierniczych w związku z przekazaniami mieszkań)

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego

(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Spadek tego wskaźnika wynika ze spadku zadłużenia przy jednoczesnym wzroście wartości kapitału własnego.

Wskaźnik zadłużenia netto

(zadłużenie bankowe - środki pieniężne)/(aktywa - środki pieniężne)

Wzrost wskaźnika wynika ze zwiększenia poziomu zobowiązań bankowych (nowa emisja obligacji oraz zaciągnięcie kredytów inwestycyjnych na nieruchomości Brain Park i React)

Wartości wskaźników zadłużenia

	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	34%	30%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	69%	68%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	63%	66%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	184%	224%
Wskaźnik zadłużenia netto	36%	29%

Informacje o pożyczkach udzielonych w 2023 r., w tym podmiotom powiązanym

**Podstawowe dane o największych pożyczkach bez odsetek
i odpisów aktualizujących w Grupie Echo Investment
na 31 grudnia 2023 r.**

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota [mln PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Echo - Arena Sp. z o.o.	148,0	WIBOR 3M + marża 3,2%	1.07.2026
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Echo Investment S.A.	120,3	EURIBOR 3M + marża 4,8%	30.09.2025
Echo Investment S.A.	Projekt Echo — 143 Sp. z o.o.	93,5	WIBOR 3M + marża 3,2%	31.12.2024
Echo Investment S.A.	R4R Poland Sp. z o.o.	80,6	marża 6%	31.03.2031
Face2Face — Stranraer Sp. z o. o. S.K.A.	Fianar Investments Sp. z o.o.	78,3	WIBOR 3M + marża 3%	31.12.2024
Duże Naramowice — Projekt Echo III Sp.z o.o. S.K.A.	Echo - Arena Sp. z o.o.	75,8	WIBOR 3M + marża 3%	1.07.2026
Pudsey Sp. z o.o.	Swanage Sp. z o.o.	70,5	WIBOR 3M + marża 3%	31.12.2025
Echo — Aurus Sp. z o.o.	Fianar Investments Sp. z o.o.	69,5	WIBOR 3M + marża 3,2%	31.12.2025
Echo Investment S.A.	Villea Investments Sp. z o.o.	63,0	WIBOR 3M + marża 3,2%	31.12.2025
Echo Investment S.A.	R4R Poland Sp. z o.o.	61,5	marża 6%	31.03.2029
Echo Investment S.A.	Strood Sp. z o.o.	59,0	WIBOR 3M + marża 3,2%	31.12.2025
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	58,0	WIBOR 3M + marża 3,2%	30.09.2025
Echo — Aurus Sp. z o.o.	React — Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	57,1	EURIBOR 3M + marża 2,7%	31.03.2029
Echo Investment S.A.	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	53,5	WIBOR 3M + marża 3,2%	13.04.2026
Echo Investment S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	49,0	WIBOR 3M + marża 3,2%	10.10.2026
Echo Investment S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	48,5	WIBOR 3M + marża 3,2%	10.10.2026
Echo Investment S.A.	R4R Poland Sp. z o.o.	45,1	marża 6%	31.03.2030
Face2Face — Stranraer Sp. z o. o. S.K.A.	Fianar Investments Sp. z o.o.	43,5	EURIBOR 3M + marża 2,7%	31.12.2024
Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Strood Sp. z o.o.	40,3	WIBOR 3M + marża 3%	31.12.2025
Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Archicom Senja 2 Sp. z o.o.	37,3	WIBOR 3M + marża 3%	30.09.2024
Projekt Naramowice — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Fianar Investments Sp. z o.o.	36,0	WIBOR 3M + marża 3%	31.12.2025

Podstawowe dane o największych pożyczkach bez odsetek i odpisów aktualizujących w Grupie Echo Investment na 31 grudnia 2023 r.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota [mln PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo Investment S.A.	R4R Poland Sp. z o.o.	35,2	marża 6%	30.09.2026
Pudsey Sp. z o.o.	React — Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	32,8	EURIBOR 3M + marża 2,7%	31.03.2029

Podstawowe dane o największych pożyczkach bez odsetek i odpisów aktualizujących w Grupie Archicom na 31 grudnia 2023 r.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota [mln PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	114,6	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.03.2029
Archicom S.A.	Archicom Łódź Sp. z o.o.	110,7	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.12.2027
Archicom S.A.	Archicom Loft Platinum 1 Sp. z o.o.	81,1	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.12.2025
Archicom S.A.	RPGZ XXXI Sp. z o.o.	64,0	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.12.2027
MidPoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Archicom Senja 2 Sp. z o.o.	37,3	WIBOR 3M + marża 3%	30.09.2024
Echo — Aurus Sp. z o.o.	Archicom Perth Sp. z o.o.	20,5	WIBOR 3M + marża 3,2%	30.09.2024
Echo — SPV 7 Sp. z o.o.	ZAM — Projekt Echo 127 Sp.k.	17,9	WIBOR 3M + marża 3,2%	30.09.2024

Do badania jednostkowych sprawozdań finansowych Echo Investment oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment w latach 2022-2023 Rada Nadzorcza Spółki, po rekomendacji Komitetu Audytu, wybrała Pricewaterhousecoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 11, wpisaną na listę firm audytorskich pod nr 144. Umowa z audytorem została zawarta przez Zarząd, na podstawie upoważnienia od Rady Nadzorczej.

Zarząd Echo Investment S.A. informuje, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego został dokonany zgodnie z przepisami polskiego prawa, w tym na podstawie obowiązującej polityki i procedury wyboru i firmy audytorskiej [uchwalonej przez Komitet Audytu w dniu 23 marca 2018 r.].

Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego spra-

wozдания finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Echo Investment S.A. przestrzega obowiązujących przepisów związanych z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji. Echo Investment S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci, dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską. Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej oraz Polityka zakupu usług nie audytowych są dostępne na stronie internetowej spółki w zakładce Relacje inwestorskie / Strategia i ład korporacyjny i zostały przyjęte uchwałami Komitetu Audytu z dnia, odpowiednio, 15 września 2022 r. oraz 2 lutego 2023 r.

Wynagrodzenie netto należne audytorowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych spółki i grupy

Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.	150 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.	105 000
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 r.	840 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń za 2023 r.	30 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń za 2023 r. Archicom S.A.	30 000
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A.	205 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A.	710 000
Razem	2 070 000

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2023 r. wchodziły 164 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 39 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Echo Investment S.A., która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Większość spółek wchodzących w skład Grupy zostało powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych, w tym wynikających z procesu realizacji konkretnego projektu.

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio — poprzez trzy podmioty w 100 proc. zależne, spółki: DKR Echo Investment Sp. z o.o., DKR Echo Invest S.A. oraz DKRA Echo Sp. z o.o. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 grudnia 2023 r. posiadało 74,04 proc. akcji uprawniających do 76,53 proc. głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego, tj. 28 marca 2024 r., Echo Investment S.A. bezpośrednio i po-

średnio — poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., posiadając akcje dające 74,04 proc. udział w kapitale zakładowym oraz uprawniające do 76,53 proc. głosów na WZA Archicom S.A.

W Grupie Echo Investment znajduje się spółka Echo Investment ACC — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k., która działa jako centrum księgowe i rozliczeniowe dla większości spółek z Grupy.

W ramach spółek współzależnych Grupa posiada mniejszościowe udziały we wspólnych przedsięwzięciach — przede wszystkim w spółkach będących właścicielami gotowych, budowanych lub projektowanych inwestycji z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie czy planowanego projektu wielofunkcyjnego Towarowa 22 w Warszawie.

Szczegółowe informacje o składzie Grupy Kapitałowej i zmianach w 2023 r. znajdują się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Echo Investment za 2023 r. w części 3 „Grupa Echo Investment”.

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Księgowanie 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. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

W 2023 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2023 r. pomiędzy akcjonariuszami.

Wpływ wyników za 2023 r. na realizację prognoz finansowych

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W 2023 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w strukturze własnościowej akcji lub obligacji

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Szczegółowa informacja o wynagrodzeniu zarządu i rady nadzorczej jest opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. w części 3, pkt. 11 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej

Zarządzanie ryzykiem jest integralną częścią prowadzenia Strategii Rentownego Wzrostu i zapewnia osiągnięcie zakładanych celów grupy Echo Investment. Stosowane procedury zarządzania ryzykiem obejmują identyfikację ryzyk, ich ocenę, zarządzanie i monitorowanie. Zarząd przy wsparciu dyrektorów oraz managerów zarządzających poszczególnymi działami nadzoruje proces zarządzania ryzykiem poprzez tworzenie, wdrażanie i analizę

systemów i procedur kontrolnych odpowiadających identyfikowanemu ryzykom. Proces jest wspierany poprzez Dział Audytu Wewnętrznego, który w ramach prowadzonych działań dokonuje okresowej oceny funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej oraz ocenia efektywność funkcjonujących procedur kontrolnych adresujących istotne czynniki ryzyka.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyka z zakresu założeń i celów strategicznych <ul style="list-style-type: none"> Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych, Wymuszona niekorzystna zmiana założeń i celów strategicznych, Niejednolite, nierealne założenia i cele strategiczne. 	<ul style="list-style-type: none"> Doświadczona kadra zarządcza nastawiona na realizację celów. Dostosowywanie systemów motywacyjnych zgodnie z zasadą kaskadowania celów strategicznych na cele operacyjne, Cykliczna proaktywna weryfikacja aktualności kluczowych celów strategicznych oraz ich bieżący monitoring poprzez funkcjonujące procedury na poziomie projektowym, portfelowym oraz Grupy Kapitałowej, Monitoring rynków, na których funkcjonuje spółka w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania i analizy, w tym w szczególności dotyczących średniego poziomu cen sprzedaży mieszkań oraz stawek najmu i cen transakcyjnych na rynkach komercyjnych.
Ryzyko związane z bankiem ziemi <ul style="list-style-type: none"> Silna konkurencja, Wysokie oczekiwania cenowe, Ograniczona podaż dobrze przygotowanych nieruchomości. 	<ul style="list-style-type: none"> Własny dział zakupów gruntów, Ścisła współpraca z renomowanymi brokerami i pośrednikami, Znaczący potencjał finansowy pozwalający na zakup dużych terenów z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, dla których jest znacznie mniejsza konkurencja, Stale utrzymywanie banku ziemi pozwalającego prowadzić działalność przez ok. 3-5 lat.
Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań <ul style="list-style-type: none"> Ograniczenie dostępu do finansowania dla klientów indywidualnych, Silna konkurencja na rynkach lokalnych, Niedopasowana do popytu oferta mieszkań, Negatywne zmiany cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. 	<ul style="list-style-type: none"> Dywersyfikacja działalności - aktywność w głównych segmentach rynku nieruchomości. Cykliczność tych rynków zwykle nie przebiega równolegle, a Grupa nie jest uzależniona od jednego rodzaju aktywności. W obecnej sytuacji w szczególności należy podkreślić obecność Grupy zarówno w segmencie mieszkań na sprzedaż, jak i na wynajem — których sytuacja diametralnie się różni, Stała, dokładna analiza lokalnych rynków mieszkaniowych, począwszy od etapu przed zakupem danej działki, aż do zakończenia procesu sprzedaży, Stała analiza najnowszych trendów na rynku mieszkaniowym w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania preferencji klientów, Możliwość elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje klientów nawet w trakcie budowy (własny dział projektowania), Prowadzenie sprzedaży mieszkań w oparciu o własne zespoły sprzedażowe, Etapowa realizacja inwestycji, Wieloletnie doświadczenia Grupy z kilku lokalnych rynków mieszkaniowych. Realizowanie projektów mieszkaniowych największych miastach, gdzie negatywne efekty ograniczenia dostępu do kredytów są mniejsze niż w przypadku deweloperów z mniejszych miast.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu wynajmu powierzchni biurowej i handlowej <ul style="list-style-type: none">• Silna konkurencja na lokalnych rynkach handlowych,• Ograniczenie ekspansji firm handlowych,• Ograniczenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową ze strony potencjalnych najemców,• Nieprawidłowo skonstruowana oferta biurowa lub handlowa,• Rosnące oczekiwania najemców odnośnie standardów wykończenia obiektów lub wysokości zachęt.	<ul style="list-style-type: none">• Stała analiza tendencji rynkowych i szybkie reagowanie na ich zmiany,• Stała współpraca i utrzymywanie kontaktów z najemcami lub potencjalnymi najemcami handlowymi (sieci handlowe) oraz biurowymi (w tym w szczególności z sektora usług wspólnych BPO/ SSC),• Wieloletnie doświadczenie z realizacji i wynajmu projektów komercyjnych na kilku lokalnych rynkach w Polsce,• Własne duże zespoły leasingowe,• Współpraca z wszystkimi znaczącymi brokerami i pośrednikami wynajmu,• Posiadanie w grupie spółki CitySpace, oferującej biura serwisowane, która jest najemcą w niektórych budynkach zrealizowanych przez Echo Investment i wprowadza do nich mniejsze firmy, start-upy czy firmy z sektora usług wspólnych, które dopiero rozpoczynają działalność w Polsce,• Dodatkowo usługa biur serwisowanych pozwala Spółce na większą elastyczność przy dostarczeniu najemcy docelowej powierzchni biurowej (możliwość tymczasowego ulokowania najemcy w biurach CitySpace).
Ryzyka związane z sprzedażą projektów biurowych i handlowych <ul style="list-style-type: none">• Wysoka konkurencja na rynku gotowych inwestycji komercyjnych,• Wysokie wymagania potencjalnych inwestorów wobec produktu i sprzedającego,• Ograniczony popyt na nieruchomości komercyjne,• Ryzyko spadku cen transakcyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w wyniku wzrostu niepewności oraz wpływu czynników makroekonomicznych.	<ul style="list-style-type: none">• Własny zespół sprzedażowy (składający się ze specjalistów branżowych, prawnych, podatkowych i finansowych),• Duże doświadczenie rynkowe,• Rozległe kontakty na światowych rynkach nieruchomości,• Projekty o wysokiej jakości, spełniające wszystkie kryteria wymagane przez międzynarodowe instytucje inwestujące w aktywa nieruchomościowe,• Elastyczne i innowacyjne podejście do umów z potencjalnymi kupującymi,• Dobra reputacja firmy, pozwalająca na wczesne wprowadzanie projektów w fazę sprzedaży i zabezpieczanie sprzedaży przez umowy przedwstępne, umowy prawa do złożenia pierwszej oferty („right of first offer”, ROFO), czy zapisy umów o współpracy przy wspólnych projektach joint-venture,• Zasoby finansowe pozwalające przy trudnych warunkach rynkowych na utrzymywanie aktywa wynajętego i generującego przychody z najmu na bilansie grupy Echo Investment.
Ryzyka związane ze współpracą z wykonawcami i podwykonawcami <ul style="list-style-type: none">• Ryzyko upadłości kontrahenta,• Ryzyko opóźnień w pracach,• Ryzyko nienależytej jakości dostarczonych prac,• Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa,• Ryzyko występowania roszczeń i sporów sądowych z wykonawcami.	<ul style="list-style-type: none">• Stabilna sytuacja finansowa sprawiająca, że Echo Investment jest na rynku atrakcyjnym i pożądanym zleceniodawcą,• Współpraca z wyselekcjonowaną grupą renomowanych firm wykonawczych, podwykonawczych i dostawców,• Badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed ostatecznym wyborem oferty i podpisaniem kontraktu,• Zabezpieczenia prawne stosowane w zawieranych umowach o wykonawstwo,• Stały nadzór nad budowlami ze strony project managerów i dyrektorów budowy Echo Investment, a także inspektorów lub specjalistycznych firm zewnętrznych,• Wieloletnie doświadczenie Echo Investment oraz niska rotacja pracowników,• Własny zespół odpowiadający za kosztorysy oraz stały monitoring cen i podaży materiałów i usług na rynku,• Pakietowanie zamówień, pozwalające na obniżenie cen ofert za pomocą tzw. efektu skali.
Ryzyko zmian szacunków w zakresie projektów deweloperskich <ul style="list-style-type: none">• Skala i długi horyzont czasowy realizowanych projektów oraz związana z nim zmienność cen materiałów i wykonawstwa,• Cykliczny charakter rynku nieruchomości oraz uwarunkowania makroekonomiczne mające wpływ zarówno na stronę przychodową jak i kosztową założeń budżetowych,• Ograniczona powtarzalność projektów.	<ul style="list-style-type: none">• Wewnętrzne zespoły specjalistów dla wszystkich kluczowych etapów procesu deweloperskiego pozwalające na osiągnięcie wewnętrznego efektu synergii,• Własny dział odpowiedzialny za szacowanie kosztów realizacji i śledzenie na bieżąco sytuacji na rynku budowlanym,• Regularny proces rewizji budżetów projektowych uwzględniający analizę ryzyk,• Projektowanie w oparciu o funkcjonujące precyzyjne standardy realizacyjne dla mieszkań i biur pozwalające na maksymalizację efektu skali oraz ograniczające ryzyka związane z niską powtarzalnością realizowanych projektów,• Zamówienia masowe, łączone dla kilku inwestycji, w celu zapewnienia dostępu do materiałów i urządzeń występujących masowo na inwestycjach,• Zawieranie umów ryczałtowych z gwarancją niezmiennej ceny.
Ryzyko wypadków przy pracy i innych zagrożeń <ul style="list-style-type: none">• Zagrożenia bezpieczeństwa pracowników Echo, pracowników podwykonawców oraz osób postronnych,• Niewystarczający poziom wiedzy i kompetencji z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska (BHP oraz OŚ) u podwykonawców.	<ul style="list-style-type: none">• Własny zespół specjalistów z zakresu BHP i OŚ, przeprowadzających m.in. okresowe kontrole, audyty oraz szkolenia z zakresu BHP i OŚ,• Stosowanie wysokich standardów BHP i OŚ zgodnych z normą ISO 45001 (BHP) oraz ISO 14001 (OŚ) potwierdzanych przez okresowe zewnętrzne audyty,• Obowiązanie wykonawców do stosowania się do przepisów i standardów Echo w zakresie BHP i OŚ.

Ryzyka finansowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko zmian wysokości stóp procentowych <ul style="list-style-type: none">Narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, lokatami bankowymi, otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami.	<ul style="list-style-type: none">Stosowanie instrumentów zabezpieczających (stałe stopy, dla części finansowania — IRS) dla wybranych zobowiązań.
Ryzyko kredytowe <ul style="list-style-type: none">Ryzyko kredytowe dotyczy środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także klientów i najemców Grupy jako nierozliczone należności.	<ul style="list-style-type: none">Stosowanie procedur pozwalających ocenić wiarygodność kredytową klientów, najemców i dostawców,Zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji dla najemców,W zakresie środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta jedynie z usług renomowanych jednostek.
Ryzyko walutowe <ul style="list-style-type: none">Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami budowlanymi i pożyczkami wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy, umowami najmu, w których czynsze uzależnione są od kursu zł/euro oraz pozostałymi należnościami wyrażonymi w walutach obcych.	<ul style="list-style-type: none">Hedging naturalny — zaciąganie kredytów na finansowanie projektów w EUR, które jest również główną walutą transakcji najmu i sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Polsce, finansowanie działalności mieszkaniowej i budowlanej w polskich złotych, które są główną walutą zawieranych kontraktów budowlanych i sprzedaży mieszkań,Ustanowienie programu emisji obligacji denominowanych w EUR, w celu lepszego dostosowania struktury walutowej pasywów do struktury walutowej aktywów i przeprowadzenie pierwszych emisji,Selektywne wykorzystywanie instrumentów pochodnych (forward, opcje walutowe).
Ryzyko utraty płynności Spółki lub spółek z Grupy <ul style="list-style-type: none">Brak dostępu do finansowania zewnętrznego,Zachwianie równowagi między należnościami a zobowiązaniami,Istotne zakłócenia przepływów pieniężnych.	<ul style="list-style-type: none">Stały monitoring prognozowanych i rzeczywistych przepływów pieniężnych krótko i długoterminowych,Utrzymywanie poziomu gotówki zapewniającej właściwe zarządzanie płynnością,Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących,Stale wpływy ze sprzedaży mieszkań,Finansowanie realizacji projektów kredytami celowymi,Realizowanie najbardziej kapitałochłonnych inwestycji w partnerstwie lub współpracy z firmami spoza grupy Echo Investment,Stale monitorowanie należności i zobowiązań,Dywersyfikacja biznesu na segmenty mieszkaniowy, biurowy, handlowy, które mogą przechodzić poszczególne fazy cyklu koniunkturalnego w różnym czasie,Przeprowadzanie wariantowanych stress testów płynnościowych w oparciu o różne scenariusze zmian rynkowych.

Ryzyka prawne i regulacyjne

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko związane z procedurami administracyjnymi <ul style="list-style-type: none">Ryzyko zmian prawa,Ryzyko związane z interpretacyjnymi przepisów lokalnych i ogólnokrajowych,Ryzyko opieszałości urzędów, wydłużenia się procedur administracyjnych w urzędach,Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na złe przygotowanie inwestycji,Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na udział stron trzecich.	<ul style="list-style-type: none">Stały monitoring zmian prawnych w zakresie planowania i procedur administracyjnych,Doświadczenie z funkcjonowania procedury uzyskiwania pozwoleń w największych miastach w Polsce,Zatrudnianie doświadczonych specjalistów z zakresu planowania i procedur administracyjnych,Szczegółowa analiza prawno-administracyjna przed zakupem działki,Dokładne przygotowanie projektów we współpracy z doświadczonymi zewnętrznymi studiami architektonicznymi i urbanistycznymi,Prowadzenie działań informacyjnych i promocyjnych dotyczących planowanych projektów w celu uzyskania akceptacji społecznej,Prowadzenie jednocześnie wielu projektów, co pozwala na rozproszenie ryzyka.
Ryzyka związane z wprowadzeniem nowych przepisów prawnych oraz zmianami istniejących przepisów <ul style="list-style-type: none">Ryzyko niedostosowania się do nowych regulacji w odpowiednim terminie,Zmiana interpretacji wcześniejszych przepisów,Publiczny charakter spółki oraz związane z tym podwyższone restrykcje prawne,Ryzyko wzrostu obciążeń związanych z zapewnieniem zgodności z przepisami.	<ul style="list-style-type: none">Stały monitoring prac legislacyjnych dotyczących branży nieruchomości, budowlanej i pokrewnych, wpływających na działalność Grupy,Stala analiza potencjalnego wpływu nowych rozwiązań na działalność firmy na poziomie Zarządu,Uczestnictwo w dialogu społecznym dotyczącym prowadzonych prac legislacyjnych poprzez gremia doradcze, organizacje biznesowe i branżowe,Wparcie zewnętrznych kancelarii w zakresie wiedzy specjalistycznej, gdy występuje taka potrzeba,Zatrudnienie w ramach zespołu prawnego specjalisty z zakresu rynków kapitałowych,Okresowe audyty w zakresie oceny zgodności z przepisami,Monitoring rozwiązań prawnych stosowanych w krajach rozwiniętych (przede wszystkim Unii Europejskiej i USA).

Ryzyka prawne i regulacyjne

Skomplikowany i zmienny system podatkowy

- Ryzyko braku zgodności z nowymi zmianami w przepisach podatkowych,
- Rozbieżna praktyka interpretacyjna organów podatkowych i rozbieżne orzecznictwo,
- Wzrost obciążeń podatkowych oraz zapewniania zgodności z przepisami podatkowymi.
- Wewnętrzna kontrola podatkowa, własny zespół ds. podatków,
- Stałe monitorowanie uwarunkowań podatkowych działalności Grupy Kapitałowej,
- Stała współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi i podatkowymi.

Ryzyka makroekonomiczne

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości <ul style="list-style-type: none">• Cykliczność rynku nieruchomości,• Ryzyko wstrzymania finansowania zewnętrznego.	<ul style="list-style-type: none">• Wczesne wynajmowanie projektów komercyjnych i ich szybka sprzedaż po wybudowaniu,• Potencjał finansowy pozwalający na utrzymywanie gotowych nieruchomości komercyjnych na własnym bilansie w przypadku braku możliwości sprzedaży,• Sprzedaż znacznej części mieszkań w danym projekcie jeszcze na etapie budowy, co wcześniej dostarcza informacji o popycie na rynku i pozwala odpowiednio reagować na mniej zaawansowanych projektach (przyspieszać, opóźniać, zmieniać wielkość i jakość mieszkań),• Stałe utrzymywanie wysokiego poziomu gotówki i dostępnych limitów kredytowych,• Realizowanie inwestycji mieszkaniowych z wpłat od klientów, bez finansowania zewnętrznego,• Dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do warunków rynkowych,• Etapowanie inwestycji.
Ryzyko niekorzystnych zmian wskaźników koniunktury gospodarczej <ul style="list-style-type: none">• Osłabienie tempa wzrostu gospodarczego,• Wzrost bezrobocia,• Spadek konsumpcji,• Wzrost stóp procentowych,• Wzrost inflacji.	<ul style="list-style-type: none">• Projektowanie inwestycji dostosowanych do możliwości finansowych i popytu na lokalnych rynkach,• Elastyczne reagowanie na zmianę popytu przez np. zmianę wielkości lub jakości budowanych mieszkań, opóźnienie lub spowolnienie tempa budowy,• Stała analiza zachowań oraz potrzeb konsumentów i klientów.

Ryzyka IT

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Cyberbezpieczeństwo <ul style="list-style-type: none">• Ryzyko związane z nieautoryzowanym dostępem do danych z wewnątrz oraz zewnątrz organizacji mogące powodować wyciek poufnych danych firmowych.	<ul style="list-style-type: none">• Funkcjonujące wewnętrzne standardy bezpieczeństwa IT,• Wymaganie spełnienia standardów bezpieczeństwa Echo przez dostawców rozwiązań IT,• Funkcjonujący system bezpieczeństwa uwzględniający ciągły monitoring i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT,• Prowadzenie cyklicznych wewnętrznych kampanii informacyjnych z zakresu cyberbezpieczeństwa oraz cyklicznych testów z zakresu bezpieczeństwa infrastruktury i aplikacji IT.

Oświadczenia Zarządu



Fot. Biuro Echo Investment w Browarach Warszawskich

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Roczne Sprawozdanie Finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za 2023 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy.

Sprawozdanie zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczenie na temat informacji niefinansowych

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że zgodnie z ustawą o rachunkowości, Grupa Echo Investment oraz jednostka dominująca — Echo Investment S.A. publikują osobne sprawozdanie dotyczące informacji niefinansowych za 2023 r. w tym samym terminie, co roczne sprawozdania finansowe. Sprawozdanie jest dostępne na stronie internetowej Echo Investment echo.com.pl w zakładce relacje inwestorskie — zrównoważony rozwój oraz w zakładce ESG.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 27 marca 2024 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kontakt

Projekt layoutu i skład:
Damian Chomąkowski
be.net/chomatowski

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment