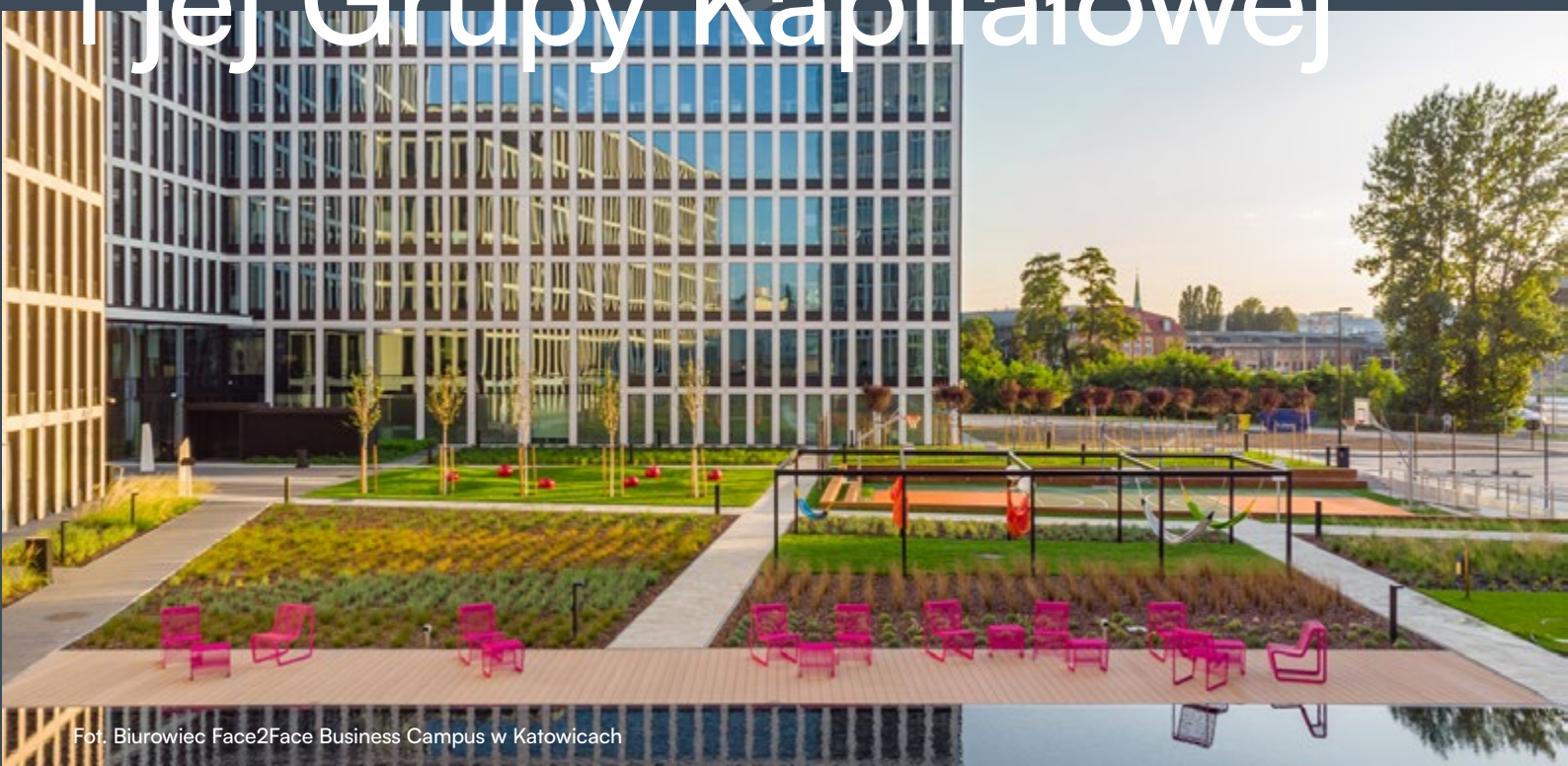


# 2022

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



Fot. Biurowiec Face2Face Business Campus w Katowicach

**ECHO**  
investment





Fot. Lobby w biurcu Face2Face Business Campus w Katowicach

# Spis treści

|   |   |
|---|---|
| List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów | 5 |
|---|---|

## **Sprawozdanie Zarządu** **7**

|   |     |
|---|-----|
| 01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie   | 8   |
| Zarząd  | 9   |
| Rada Nadzorcza  | 10  |
| 02. Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu  | 11  |
| 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. Taksonomia UE   | 24  |
| 08. Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji                                      | 31  |
| 09. Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące | 33  |
| 10. Najważniejsze zdarzenia w 2022 r.   | 34  |
| 11. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej  | 46  |
| 12. Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy    | 48  |
| 13. Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy                     | 54  |
| 14. Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy                                 | 56  |
| 15. Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy                                | 60  |
| 16. Jak zarządzamy ryzykiem   | 62  |
| 17. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki i Grupy w przyszłości                   | 66  |
| 18. Portfel nieruchomości   | 67  |
| 19. Główne inwestycje w 2022 r. — zakupy nieruchomości  | 80  |
| 20. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2022 r.                               | 81  |
| 21. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach                                 | 83  |
| 22. Polityka dywidendowa i dywidenda  | 85  |
| 23. Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi                                | 86  |
| 24. Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy   | 88  |
| 25. Poręczenia i gwarancje  | 93  |
| 26. Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych | 95  |
| 27. Informacje o pożyczkach udzielonych w 2022 r., w tym podmiotom powiązanym                     | 101 |
| 28. Umowy z firmą audytorską  | 103 |
| 29. Skład Grupy Kapitałowej   | 104 |
| 30. Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa  | 105 |

## **Oświadczenia Zarządu** **106**

|         |     |
|---------|-----|
| Kontakt | 108 |
|---------|-----|





Fot. Kompleks biurowo-mieszkaniowy Fuzja w Łodzi



# List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

## Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za 2022 r. Wypracowaliśmy w tym czasie 127 mln zł zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, co było głównie rezultatem przekazania klientom 2 168 mieszkań na sprzedaż i wynajem wybudowanych przez Echo Investment i Archicom, a także wzrostu wartości biurowców i mieszkań na wynajem. Miniony rok upłynął także pod znakiem sprzedaży siedmiu budynków biurowych o wartości 318 mln euro. To bardzo mocne potwierdzenie jakości naszych projektów. Dzięki temu mamy silną pozycję gotówkową i zmniejszone zadłużenie netto, co jest kluczowe dla dalszego rozwoju biznesu.

## Mieszkania

W ubiegłym roku nasza Grupa sprzedała 1 515 i przekazała klientom indywidualnym 2 168 mieszkań. W tym czasie rozpoczęliśmy budowę łącznie 1 613 lokali. Rynek mieszkaniowy przechodzi obecnie zmiany. Zdecydowanie dominującą grupą klientów stali się inwestorzy indywidualni, którzy kupują mieszkania traktując je jako bezpieczną lokatę kapitału. Doceniają jakość, doskonałe lokalizacje projektów, a także stabilność i reputację naszej Grupy. Dlatego wprowadzamy do sprzedaży takie projekty, które najlepiej odpowiedzą na oczekiwania tych klientów.

## Mieszkania na wynajem

Popyt na mieszkania na wynajem jest bardzo silny, co utwierdza naszą wiarę w ten segment rynku. Doskonała kondycja rynku mieszkań na wynajem ma swoje odzwierciedlenie w 100% poziomie komercjalizacji budynków Resi4Rent. Spółka ma obecnie blisko 3 tys. gotowych i w pełni wynajętych lokali, a kolejne 3,6 tys. jest w budo-

wie. Celem Resi4Rent do końca 2024 r. jest posiadanie około 10 tys. lokali na wynajem — z czego ponad 8 tys. gotowych, a resztę blisko ukończenia. Obecnie grunty pod 90% tych mieszkań są już zabezpieczone.

## Sektor nieruchomości komercyjnych

Ubiegły rok upłynął w naszej Grupie pod znakiem sprzedaży gotowych i dobrze wynajętych biurowców. Co ważne, udało się nam zawrzeć transakcje sprzedaży budynków na rynkach regionalnych, jesteśmy w trakcie negocjowania kolejnych transakcji, czego efekty wkrótce będziemy mogli Państwo zaprezentować. To świadczy o dobrej kondycji rynku inwestycyjnego.

Myśląc o przyszłości, pracujemy nad rozpoczęciem kolejnych spektakularnych projektów. W ubiegłym tygodniu zaprezentowaliśmy projekt Towarowa 22 w Warszawie autorstwa JEMS Architekci, który wybudujemy razem z naszym partnerem AFI Europe. Centralnym punktem projektu będzie park o powierzchni 2 ha z odnowionym pawilonem Domu Słowa Polskiego. Dookoła parku powstaną budynki z mieszkaniami, biurami, mieszkaniami na wynajem i niezbędnymi na co dzień usługami. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wyniesie ponad 200 tys. mkw. Planujemy rozpocząć budowę pierwszego biurowca w tym projekcie jeszcze w 2023 r.

Jesteśmy również zadowoleni z rozwoju CitySpace, operatora elastycznych biur z naszej grupy. Główne działania, p[od znakiem których minął 2022 r. w tej spółce, to otwarcie dwunastej lokalizacji, ekspansja w Warszawie, decyzja o wejściu na nowy rynek regionalny, podnoszenie standardu obsługi klientów oraz dostosowanie biur w całej sieci do standardu wspierającego ESG.

Libero i Galeria Młociny cieszą się popularnością wśród klientów dzięki zmianom w doborze najemców, jak również dzięki akcjom marketingowym. Rok 2022 to kontynuacja wzrostu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero w 2022 r. były wyższe o 39 proc. niż w 2021 r., natomiast odwiedzalność — o 35 proc. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 41 proc., natomiast odwiedzalność — o 33 proc.

### Sytuacja finansowa

Wartość naszych aktywów na koniec 2022 r. to blisko 6,1 mld zł, w tym utrzymujemy wysoki stan gotówki — 942 mln zł. Jak zawsze, jesteśmy skupieni na utrzymywaniu stabilnej pozycji finansowej naszej Grupy i prowadzimy ostrożną politykę finansową. Cieszymy się zaufaniem inwestorów, dzięki czemu nasza Grupa wyemitowała w ubiegłym roku obligacje o łącznej wartości 495 mln zł. Jednocześnie wykupiliśmy obligacje o wartości blisko 590 mln zł.

### Zrównoważony rozwój

Przyjęliśmy ambitną strategię ESG dla całej Grupy, która porządkuje nasze priorytety i działania w perspektywie do 2030 r. Jej główne założenia koncentrują się na ograniczeniu śladu węglowego, poprawie efektywności energetycznej budynków, minimalizowaniu wpływu projektów na

środowisko naturalne i bioróżnorodność oraz wzmocnieniu kultury korporacyjnej. Dokument jest punktem wyjścia do ciągłego doskonalenia i podnoszenia poprzeczki w naszych działaniach związanych z zagadnieniami ESG. Jednocześnie z raportem finansowym, opublikowaliśmy także kolejny raport zrównoważonego rozwoju Grupy Echo-Archicom, który podsumowuje nasze działania w ubiegłym roku.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszymi raportami finansowym i zrównoważonego rozwoju za 2022 r.

Z poważaniem



**Nicklas Lindberg**

Prezes Echo Investment



---

**Miniony rok upłynął pod znakiem sprzedaży siedmiu budynków biurowych o wartości 318 mln euro. To bardzo mocne potwierdzenie jakości naszych projektów. Dzięki temu mamy silną pozycję gotówkową i zmniejszone zadłużenie netto.**

---

# Sprawozdanie Zarządu



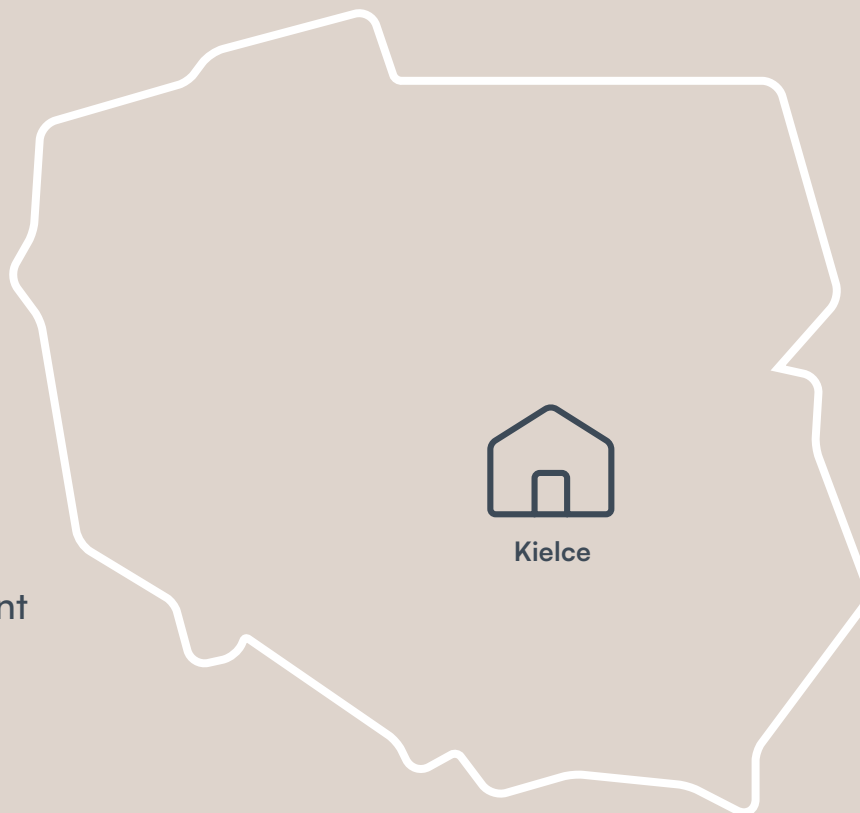
Fot. Lobby w biurowcu MidPoint71 we Wrocławiu

# 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. Miejscem 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 2022 r. wynosił 562 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”.



# 02

# Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu

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,
- Zwiększenie udziału rynkowego w segmencie mieszkań dla klientów indywidualnych z poziomu sprzedaży ok. 600 mieszkań do 2015 r. do ok. 1 515 mieszkań w 2022 r.,
- Rozwijanie spółki Resi4Rent, która jest już największym 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.

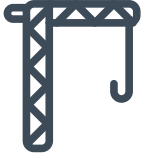


### Duże wielofunkcyjne projekty

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 synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyka. 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.

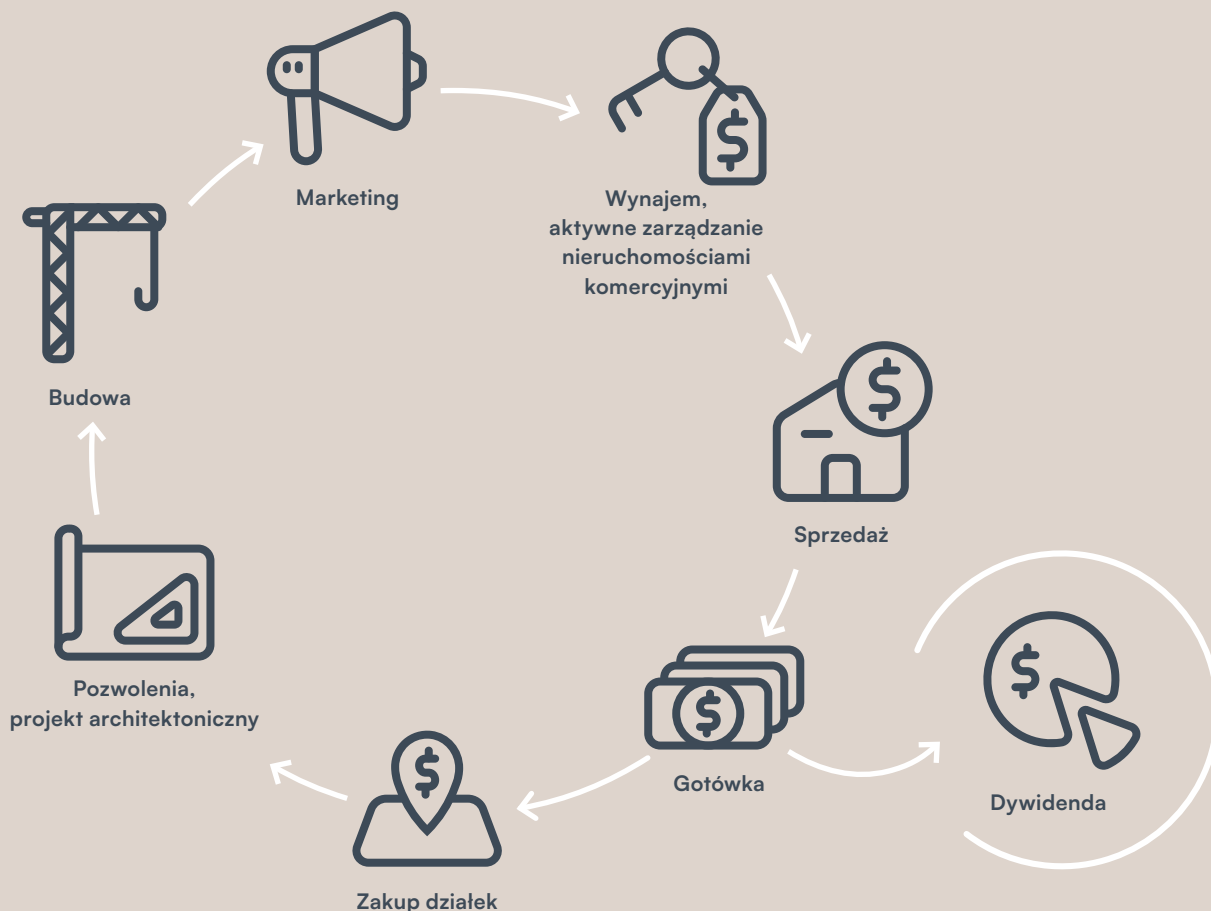
### Podjęte działania

- 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 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, consulting i inne).

# 04

# Wybrane dane finansowe Grupy

## Skonsolidowane dane finansowe Grupy

|  | [tys. PLN]            |                       | [tys. EUR]            |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | stan na<br>31.12.2022 | stan na<br>31.12.2021 | stan na<br>31.12.2022 | stan na<br>31.12.2021 |
| Przychody ze sprzedaży   | 1 394 306             | 1 532 665             | 297 401               | 334 826               |
| Zysk operacyjny  | 275 403               | 309 309               | 58 743                | 67 572                |
| Zysk (strata) brutto   | 219 001               | 261 892               | 46 712                | 57 213                |
| Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 127 150               | 188 922               | 27 121                | 41 272                |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                   | 9 184                 | 119 167               | 1 959                 | 26 033                |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                 | 584 836               | 604 012               | 124 744               | 131 952               |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                    | (240 703)             | (461 596)             | (51 341)              | (100 840)             |
| Przepływy pieniężne netto, razem                                       | 353 317               | 261 583               | 75 361                | 57 145                |
| Aktywa razem   | 6 087 012             | 6 434 880             | 1 297 898             | 1 399 069             |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej         | 1 643 778             | 1 679 610             | 350 493               | 365 180               |
| Zobowiązania długoterminowe  | 1 962 076             | 2 078 844             | 418 362               | 451 982               |
| Zobowiązania krótkoterminowe   | 2 318 624             | 2 492 499             | 494 387               | 541 918               |
| Liczba akcji   | 412 690 582           | 412 690 582           | 412 690 582           | 412 690 582           |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą                                    | 0,31                  | 0,46                  | 0,07                  | 0,10                  |
| Wartość księgową na jedną akcję  | 3,98                  | 4,07                  | 0,85                  | 0,88                  |

## Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,6899 zł/euro na 31 grudnia 2022 r.,
- 4,5994 zł/euro na 31 grudnia 2021 r.

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

- 4,6883 zł/euro w okresie 1 stycznia 2022 r. — 31 grudnia 2022 r.,
- 4,5775 zł/euro w okresie 1 stycznia 2021 r. — 31 grudnia 2021 r.



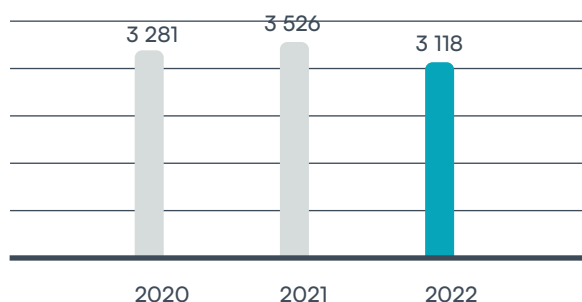
# 05

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

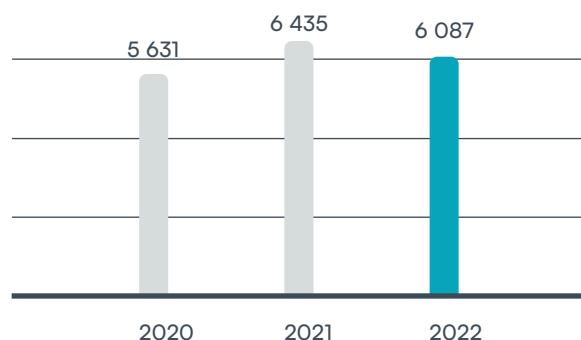
### Aktywa i pasywa

Wartość aktywów [mln PLN]

Echo Investment S.A.



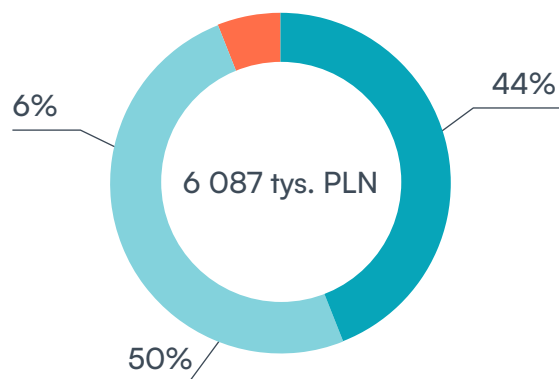
Grupa Kapitałowa Echo Investment



## Struktura aktywów

Echo Investment S.A.

Grupa Kapitałowa Echo Investment

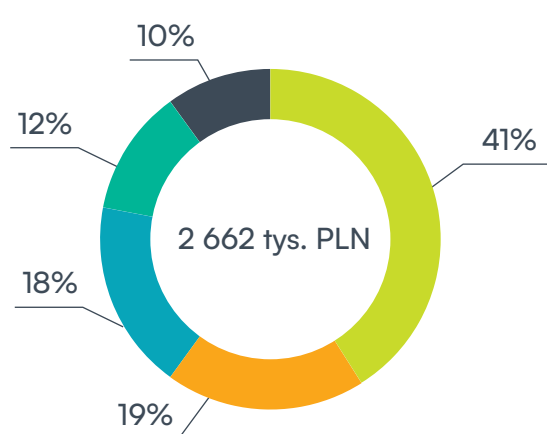
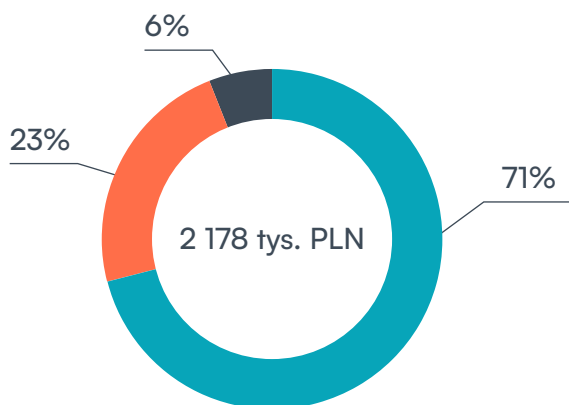


● — Aktywa trwałe ● — Aktywa obrotowe ● — Aktywa przeznaczone do sprzedaży

## Struktura aktywów trwałych

Echo Investment S.A.

Grupa Kapitałowa Echo Investment

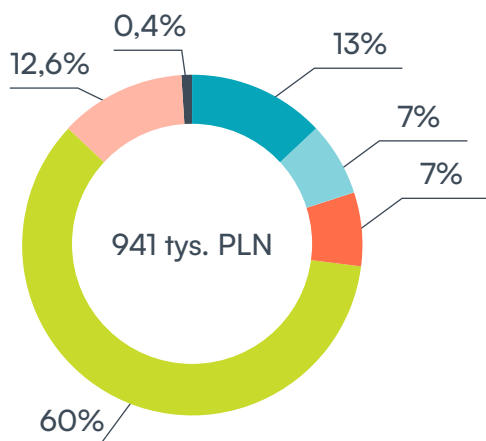


● — Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych  
 ● — Długoterminowe aktywa finansowe  
 ● — Nieruchomości inwestycyjne

● — Nieruchomości inwestycyjne w budowie  
 ● — Udzielone pożyczki  
 ● — Pozostałe

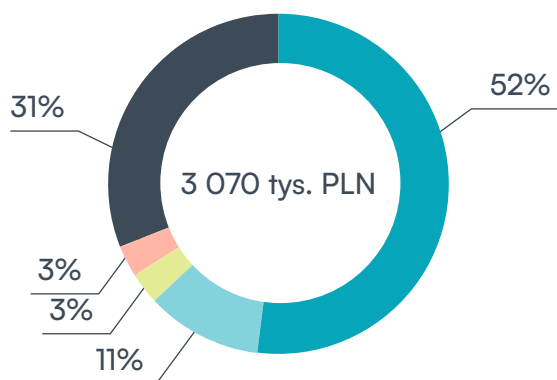
## Struktura aktywów obrotowych

Echo Investment S.A.



- – Zapasy
- – Należności handlowe i pozostałe
- – Krótkoterminowe aktywa finansowe
- – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

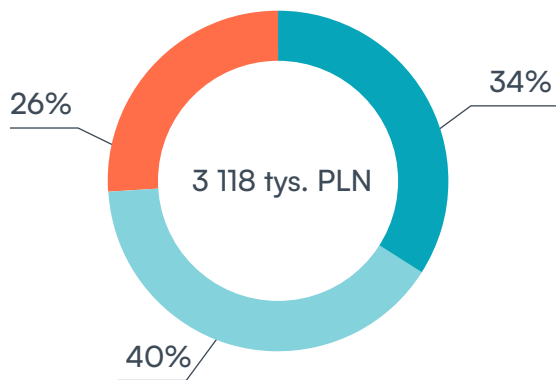
Grupa Kapitałowa Echo Investment



- – Udzielone pożyczki
- – Należności z tytułu pozostałych podatków
- – Pozostałe

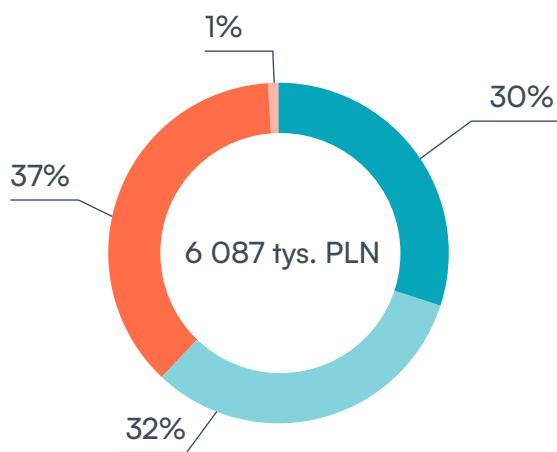
## Struktura Pasywów

Echo Investment S.A.



- – Kapitał własny
- – Zobowiązania długoterminowe
- – Zobowiązania krótkoterminowe
- – Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży

Grupa Kapitałowa Echo Investment

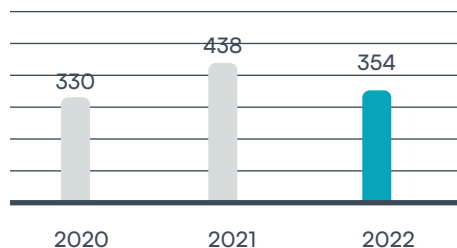




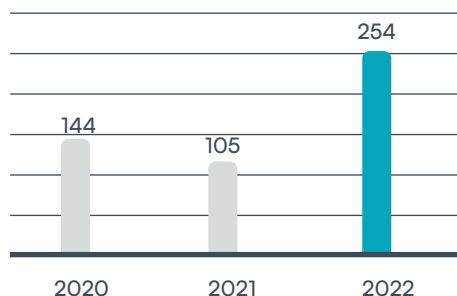
# Rachunek zysków i strat

## Echo Investment S.A.

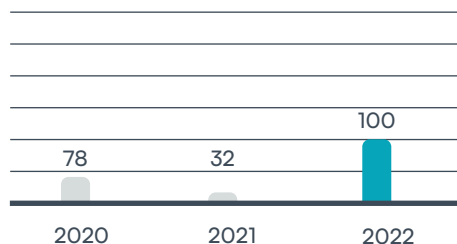
Przychody ze sprzedaży [mln PLN]



Zysk operacyjny [mln PLN]



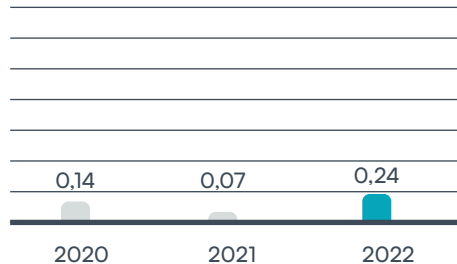
Zysk brutto [mln PLN]



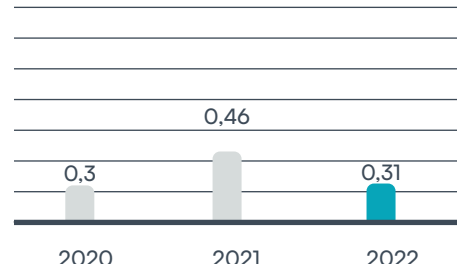
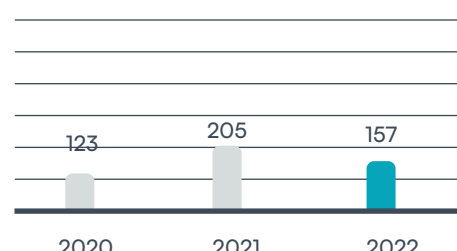
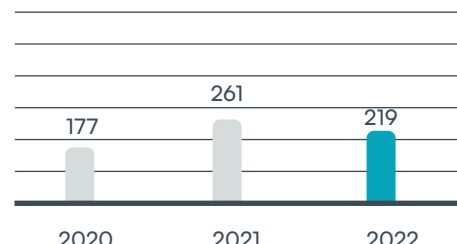
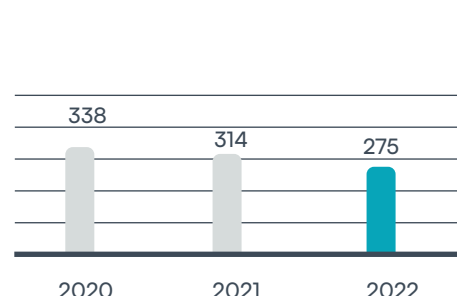
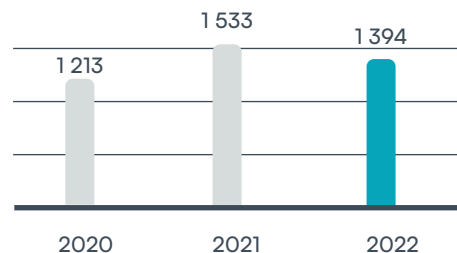
Zysk netto [mln PLN]



Zysk netto na jedną akcję [PLN]



## Grupa Kapitałowa Echo Investment

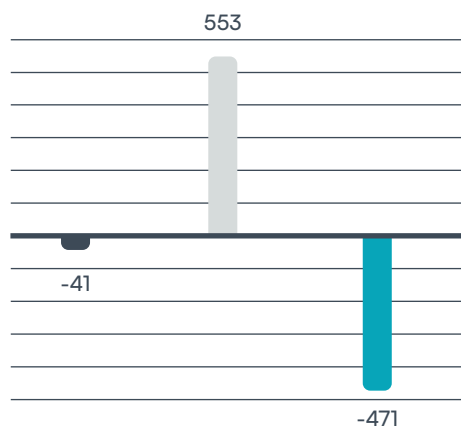


# Przepływy pieniężne

## Echo Investment S.A.

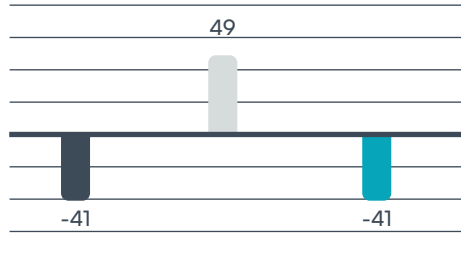
### Przepływy pieniężne w 2022 r. [mln PLN]

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



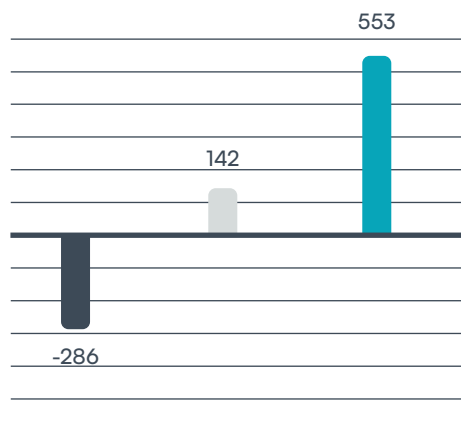
### Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej [mln PLN]

- – 2020
- – 2021
- – 2022

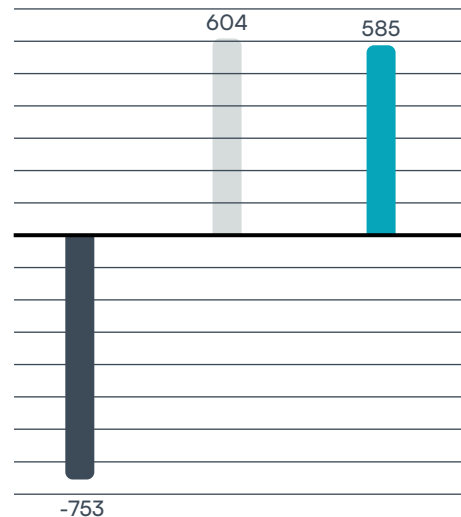
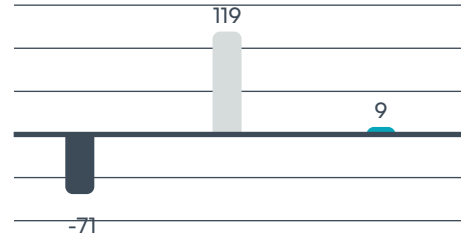
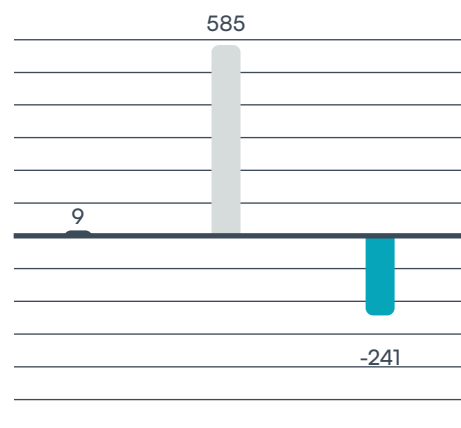


### Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej [mln PLN]

- – 2020
- – 2021
- – 2022



## Grupa Kapitałowa Echo Investment

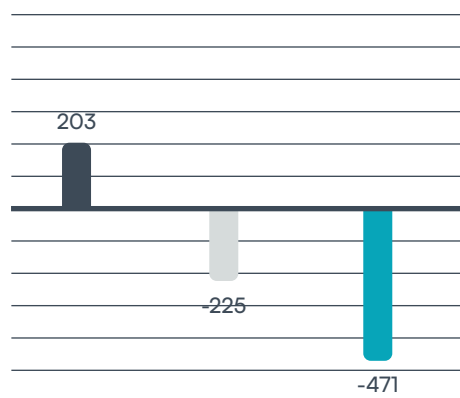


# Przepływy pieniężne

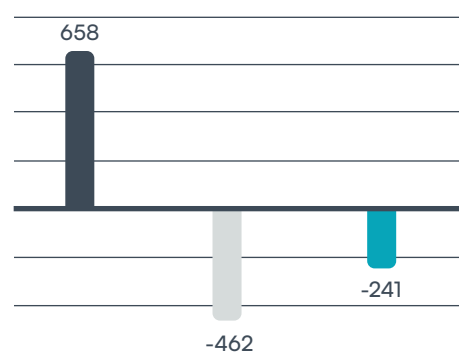
Przepływy  
pieniężne  
z działalności  
finansowej  
[mln PLN]

- – 2020
- – 2021
- – 2022

## Echo Investment S.A.



## Grupa Kapitałowa Echo Investment





## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

|   | Razem            |                  | Mieszkania       |                  | Mieszkania na wynajem |                | Nieruchomości komercyjne |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|------------------|
|   | 2022             | 2021             | 2022             | 2021             | 2022                  | 2021           | 2022                     | 2021             |
| <b>Aktywa</b>   |                  |                  |                  |                  |                       |                |                          |                  |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |                  |                  |                  |                  |                       |                |                          |                  |
| Wartości niematerialne  | 71 752           | 70 529           | 69 758           | 68 150           | -                     | -              | 1 994                    | 2 379            |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 60 409           | 64 261           | 11 880           | 12 102           | -                     | -              | 48 529                   | 52 159           |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 1 094 638        | 843 576          | 32 938           | 32 485           | -                     | -              | 1 061 700                | 811 091          |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie  | 486 625          | 741 663          | -                | 1 893            | -                     | -              | 486 625                  | 739 770          |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych | 478 180          | 336 737          | -                | -                | 169 192               | 102 981        | 308 988                  | 233 756          |
| Długoterminowe aktywa finansowe   | 326 675          | 366 360          | 3 476            | 35 180           | 220 628               | 202 761        | 102 571                  | 128 419          |
| Pochodne instrumenty finansowe  | 26 251           | -                | 8 620            | -                | 1 653                 | -              | 15 978                   | -                |
| Pozostałe aktywa  | 1 549            | 1 854            | 1 549            | 1 854            | -                     | -              | -                        | -                |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 94 494           | 74 015           | 53 403           | 43 807           | 22                    | 14             | 41 069                   | 30 193           |
| Tereny pod zabudowę   | 21 359           | 19 454           | 17 652           | 15 747           | -                     | -              | 3 707                    | 3 707            |
|   | <b>2 661 932</b> | <b>2 518 450</b> | <b>199 276</b>   | <b>211 220</b>   | <b>391 495</b>        | <b>305 757</b> | <b>2 071 161</b>         | <b>2 001 474</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |                  |                  |                  |                  |                       |                |                          |                  |
| Zapasy  | 1 592 885        | 1 602 078        | 1 505 274        | 1 575 598        | 656                   | 419            | 86 956                   | 26 060           |
| Należności z tytułu podatku dochodowego   | 14 925           | 13 104           | 2 831            | 3 685            | -                     | -              | 12 094                   | 9 419            |
| Należności z tytułu pozostałych podatków  | 81 762           | 64 908           | 40 517           | 27 060           | 239                   | 407            | 41 006                   | 37 440           |
| Należności handlowe i pozostałe   | 333 577          | 120 163          | 192 479          | 26 208           | 8 442                 | 5 599          | 132 655                  | 88 356           |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe  | 15 327           | 41 920           | 586              | -                | -                     | -              | 14 741                   | 41 920           |
| Pochodne instrumenty finansowe  | 366              | 18 922           | -                | 4 135            | -                     | 741            | 366                      | 14 046           |
| Inne aktywa finansowe *   | 88 914           | 85 205           | 55 436           | 44 776           | -                     | -              | 33 478                   | 40 429           |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 941 997          | 588 680          | 271 245          | 238 865          | 237                   | 394            | 670 515                  | 349 421          |
|   | <b>3 069 753</b> | <b>2 534 979</b> | <b>2 068 368</b> | <b>1 920 328</b> | <b>9 574</b>          | <b>7 559</b>   | <b>991 811</b>           | <b>607 091</b>   |
| <b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>   | 355 327          | 1 381 451        | -                | -                | -                     | 16 977         | 355 327                  | 1 364 475        |
|   | <b>3 425 080</b> | <b>3 916 430</b> | <b>2 068 368</b> | <b>1 920 328</b> | <b>9 574</b>          | <b>24 536</b>  | <b>1 347 138</b>         | <b>1 971 566</b> |
| <b>Aktywa razem</b>   | <b>6 087 012</b> | <b>6 434 880</b> | <b>2 267 644</b> | <b>2 131 548</b> | <b>401 068</b>        | <b>330 293</b> | <b>3 418 300</b>         | <b>3 973 040</b> |

\* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

|   | Razem            |                  | Mieszkania       |                  | Mieszkania na wynajem |                | Nieruchomości komercyjne |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|------------------|
|   | 2022             | 2021             | 2022             | 2021             | 2022                  | 2021           | 2022                     | 2021             |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>  |                  |                  |                  |                  |                       |                |                          |                  |
| <b>Kapitał własny</b>   | 1 806 312        | 1 863 537        | 644 061          | 662 002          | 213 517               | 169 435        | 948 734                  | 1 032 101        |
|   | <b>1 806 312</b> | <b>1 863 537</b> | <b>644 061</b>   | <b>662 002</b>   | <b>213 517</b>        | <b>169 435</b> | <b>948 734</b>           | <b>1 032 101</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |                  |                  |                  |                  |                       |                |                          |                  |
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje</b>  | 1 609 032        | 1 626 984        | 340 732          | 340 918          | 131 396               | 109 232        | 1 136 904                | 1 176 834        |
| Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji   | -                | 50 895           | -                | 50 895           | -                     | -              | -                        | -                |
| Rezerwy długoterminowe  | 5 356            | 6 499            | 5 356            | 5 694            | -                     | -              | -                        | 805              |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  | 140 651          | 172 917          | 65 431           | 53 335           | -                     | -              | 75 220                   | 119 583          |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 138 837          | 117 127          | 13 610           | 14 739           | -                     | -              | 125 228                  | 102 388          |
| Zobowiązania pozostałe  | 68 200           | 104 422          | 30 299           | 49 426           | -                     | -              | 37 901                   | 54 996           |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami  | -                | -                | -                | -                | -                     | -              | -                        | -                |
|   | <b>1 962 076</b> | <b>2 078 844</b> | <b>455 428</b>   | <b>515 006</b>   | <b>131 396</b>        | <b>109 232</b> | <b>1 375 253</b>         | <b>1 454 606</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |                  |                  |                  |                  |                       |                |                          |                  |
| Kredyty, pożyczki i obligacje   | 667 980          | 652 574          | 154 945          | 122 813          | 55 484                | 30 763         | 457 551                  | 498 998          |
| Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | 142 494          | 614 520          | -                | -                | -                     | -              | 142 494                  | 614 520          |
| Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji   | 51 478           | -                | 51 478           | -                | -                     | -              | -                        | -                |
| Pochodne instrumenty finansowe  | -                | 1 188            | -                | -                | -                     | -              | -                        | 1 188            |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego   | 31 174           | 6 319            | 7 573            | 5 048            | -                     | -              | 23 601                   | 1 271            |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków  | 147 176          | 15 260           | 25 287           | 6 104            | -                     | -              | 121 889                  | 9 156            |
| Zobowiązania handlowe   | 142 867          | 186 793          | 84 275           | 83 837           | 480                   | 706            | 58 112                   | 102 250          |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy   | 90 792           | -                | 84 214           | -                | -                     | -              | 6 578                    | -                |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 96 389           | 105 355          | 60 768           | 79 246           | -                     | -              | 35 621                   | 26 108           |
| Rezerwy krótkoterminowe   | 51 238           | 53 412           | 20 252           | 25 554           | 188                   | 216            | 30 798                   | 27 642           |
| Zobowiązania pozostałe  | 293 775          | 216 701          | 121 939          | 65 809           | 4                     | 385            | 171 832                  | 150 506          |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami  | 558 252          | 572 315          | 557 424          | 566 128          | -                     | -              | 828                      | 6 187            |
|   | <b>2 273 615</b> | <b>2 424 436</b> | <b>1 168 156</b> | <b>954 540</b>   | <b>56 156</b>         | <b>32 069</b>  | <b>1 049 304</b>         | <b>1 437 826</b> |
| <b>Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>                 | 45 009           | 68 063           | -                | -                | -                     | 19 556         | 45 009                   | 48 507           |
|   | <b>2 318 624</b> | <b>2 492 499</b> | <b>1 168 156</b> | <b>954 540</b>   | <b>56 156</b>         | <b>51 625</b>  | <b>1 094 313</b>         | <b>1 486 332</b> |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>  | <b>6 087 012</b> | <b>6 434 880</b> | <b>2 267 644</b> | <b>2 131 548</b> | <b>401 068</b>        | <b>330 293</b> | <b>3 418 300</b>         | <b>3 973 040</b> |

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat – struktura segmentowa za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

|  | Razem          |                | Mieszkania     |                | Mieszkania na wynajem |                | Nieruchomości komercyjne |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|  | 2022           | 2021           | 2022           | 2021           | 2022                  | 2021           | 2022                     | 2021           |
| Przychody ze sprzedaży   | 1 394 306      | 1 532 665      | 1 109 627      | 1 255 437      | 16 873                | 22 260         | 267 806                  | 254 968        |
| Koszt własny sprzedaży   | (901 913)      | (1 132 587)    | (732 132)      | (972 457)      | (9 115)               | (17 656)       | (160 666)                | (142 474)      |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>  | <b>492 393</b> | <b>400 078</b> | <b>377 495</b> | <b>282 980</b> | <b>7 758</b>          | <b>4 604</b>   | <b>107 140</b>           | <b>112 494</b> |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych                           | (11 427)       | 76 591         | -              | -              | -                     | -              | (11 427)                 | 76 591         |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                 | (71 390)       | (53 531)       | (53 090)       | (35 985)       | (581)                 | (324)          | (17 719)                 | (17 222)       |
| Koszty sprzedaży   | (50 038)       | (45 735)       | (40 213)       | (38 819)       | (1 152)               | (520)          | (8 673)                  | (6 396)        |
| Koszty ogólnego zarządu  | (84 264)       | (107 405)      | (35 613)       | (47 964)       | (11 462)              | (7 808)        | (37 189)                 | (51 634)       |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 18 323         | 57 326         | 4 329          | 53 379         | -                     | -              | 13 994                   | 3 946          |
| Pozostałe koszty operacyjne  | (18 194)       | (18 015)       | (5 336)        | (7 584)        | -                     | -              | (12 858)                 | (10 430)       |
| <b>Zysk operacyjny</b>   | <b>275 403</b> | <b>309 309</b> | <b>247 573</b> | <b>206 007</b> | <b>(5 437)</b>        | <b>(4 048)</b> | <b>33 268</b>            | <b>107 350</b> |
| Przychody finansowe  | 50 496         | 40 704         | 17 708         | 9 445          | 6 783                 | 13 130         | 26 005                   | 18 129         |
| Koszty finansowe   | (154 699)      | (119 695)      | (52 053)       | (18 801)       | (8 470)               | (2 232)        | (94 176)                 | (98 662)       |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych              | (5 725)        | (458)          | (3 207)        | (1 514)        | -                     | (273)          | (2 518)                  | 1 329          |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych                                | (15 151)       | 8 670          | (3 901)        | 401            | (346)                 | -              | (10 904)                 | 8 269          |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności | 68 677         | 23 362         | -              | -              | 69 140                | 42 180         | (463)                    | (18 818)       |
| <b>Zysk brutto</b>   | <b>219 001</b> | <b>261 891</b> | <b>206 120</b> | <b>195 538</b> | <b>61 670</b>         | <b>48 757</b>  | <b>(48 789)</b>          | <b>17 596</b>  |
| Podatek dochodowy  | (62 455)       | (56 461)       | (58 780)       | (42 156)       | (17 587)              | (10 511)       | 13 913                   | (3 794)        |
| <b>Zysk netto, w tym:</b>  | <b>156 546</b> | <b>205 431</b> | <b>147 339</b> | <b>153 383</b> | <b>44 083</b>         | <b>38 246</b>  | <b>(34 876)</b>          | <b>13 802</b>  |
| Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                 | 127 150        | 188 922        | 117 939        | 136 874        | 44 083                | 38 246         | (34 872)                 | 13 802         |
| Strata udziałowców niekontrolujących                                   | 29 396         | 16 509         | 29 400         | 16 509         | -                     | -              | (4)                      | -              |



Poniżej, zgodnie z art. 8 Rozporządzenia UE 2020/852 (Taksonomia) zostały przedstawione informacje na temat tego, w jaki sposób i w jakim stopniu działalność Grupy Echo Investment S.A. jest związana z działalnością gospodarczą, która kwalifikuje się jako zrównoważona środowiskowo (działalność zgodna z systematyką). Kluczowe wskaźniki wyników zostały przygotowane zgodnie z wymaganiami przedstawionymi w rozporządzeniu delegowanym UE 2021/2178, zgodnie z najlepszą wiedzą i przy zachowaniu należytej staranności.

Ocena zgodności działalności gospodarczej z systematyką, w ramach poszczególnych kluczowych wskaźników wyników została przeprowadzona w oparciu o kryteria techniczne określone w aktach delegowanych UE 2021/2139 oraz 2022/1214.

## Minimalne gwarancje

Grupa Echo Investment S.A. spełnia minimalne gwarancje o których mowa w artykule 18 Rozporządzenia UE 2020/852. Ocena spełniania minimalnych gwarancji została przeprowadzona w oparciu o wymagania rekomendowane dla podmiotów podlegających pod CSRD zgodnie z raportem unijnej Platformy na rzecz zrównoważonego finansowania, opublikowanym w październiku 2022 r.

W procesie oceny kwalifikowalności przychodów/ nakładów/ wydatków uwzględniono zapisy Rozporządzenia UE 2022/1214. Nie zidentyfikowano przychodów/ nakładów/ wydatków powiązanych z działalnościami wymienionymi w niniejszym rozporządzeniu.

## 1.1. KPI Obrót

| Działalność gospodarcza<br>[dane w tys. PLN]  | Kod | Całkowity przychód | Udział w przychodach (%) | Kryteria istotnego wkładu |                            |   |  |   |   | Kryteria „Nie czyni poważnych szkód” |                            |   |  |   |   | Minimalne gwarancje | 2021     | 2022     | Kategoria (działalność wspierająca) | Kategoria (działalność na rzecz przejścia) |  |
|---|-----|--------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---|--|---|---|--------------------------------------|----------------------------|---|--|---|---|---------------------|----------|----------|-------------------------------------|--|--|
|   |     |                    |                          | Łagodzenie zmian klimatu  | Adaptacja do zmian klimatu | Zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich | Przejsie na gospodarke o obiegu zamkniętym | Zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola | Ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów | Łagodzenie zmian klimatu             | Adaptacja do zmian klimatu | Zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich | Przejsie na gospodarke o obiegu zamkniętym | Zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola | Ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów |                     |          |          |                                     |  |  |
| <b>A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO TAKSONOMII</b>   |     |                    |                          |                           |                            |   |  |   |   |                                      |                            |   |  |   |   |                     |          |          |                                     |  |  |
| A.1. Działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią)  |     |                    |                          |                           |                            |   |  |   |   |                                      |                            |   |  |   |   |                     |          |          |                                     |  |  |
| Przychód z działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z taksonomią) (A.1)   |     | 0                  | 0                        | 0                         | 0                          | 0   | 0  | 0   | 0   | -                                    | -                          | -   | -  | -   | -   | TAK                 | 0        | 0        | -                                   | -  |  |
| A.2. Działalność kwalifikująca się do taksonomia, ale nie działalność zrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z taksonomią)                |     |                    |                          |                           |                            |   |  |   |   |                                      |                            |   |  |   |   |                     |          |          |                                     |  |  |
| Budowa nowych budynków  | 71. | 1 376 039          | 98,9                     |                           |                            |   |  |   |   |                                      |                            |   |  |   |   |                     |          |          |                                     |  |  |
| A.2. Przychód z działalności kwalifikującej się do taksonomii, ale nie działalności zrównoważonej środowiskowo (działalność niezgodna z taksonomią) |     | 1 376 039          | 98,9                     |                           |                            |   |  |   |   |                                      |                            |   |  |   |   |                     |          |          |                                     |  |  |
| <b>SUMA (A.1 + A.2)</b>   |     | <b>1 376 039</b>   | <b>98,9</b>              |                           |                            |   |  |   |   |                                      |                            |   |  |   |   |                     |          |          |                                     |  |  |
| <b>B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO TAKSONOMII</b>  |     |                    |                          |                           |                            |   |  |   |   |                                      |                            |   |  |   |   |                     |          |          |                                     |  |  |
| Wydatki operacyjne z tytułu działalności nie kwalifikującej się do taksonomii   |     | 18 267             | 1,1                      |                           |                            |   |  |   |   |                                      |                            |   |  |   |   |                     |          |          |                                     |  |  |
| <b>SUMA (A + B)</b>   |     | <b>1 394 306</b>   | <b>100</b>               |                           |                            |   |  |   |   |                                      |                            |   |  |   |   | <b>TAK</b>          | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-</b>                            | <b>-</b>                                   |  |

## Zasady rachunkowości

Podstawą do obliczenia kluczowego wskaźnika wyników dla Obrotu (KPI Obrót) było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment za rok 2022 przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości (MSSF). Jako mianownik wskaźnika zostały przyjęte przychody netto ze sprzedaży z ww. sprawozdania.

## Informacje na temat oceny zgodności z rozporządzeniem (UE) 2020/852

Poszczególne kategorie przychodów Grupy Echo Investment zostały przeanalizowane pod względem kwalifikowalności do systematyki. Proces ten obejmował analizę działalności kwalifikujących się do systematyki zdefiniowanych w Rozporządzeniu UE 2021/2139 oraz Rozporządzeniu UE 2022/1214 w celu potwierdzenia, czy działalności prowadzone przez Grupę Echo Investment zostały wymienione w ww. Rozporządzeniach.

Główne źródło przychodów Grupy Echo Investment mieści się w działalności 7.1. „Budowa nowych budynków”. W kolejnym kroku przeprowadzona została ocena zgodności prowadzonej działalności z technicznymi kryteriami kwalifikacji dla działalności 7.1. W wyniku przeprowadzonej analizy nie zidentyfikowano przychodów powiązanych z działalnością zgodną z systematyką. Wszystkie przychody powiązane z działalnością 7.1. zostały zakwalifikowane jako przychody powiązane z działalnością kwalifikującą się do systematyki.

Aktywność biznesowa prowadzona przez Grupę Echo Investment w ramach działalności 7.1. Budowa nowych budynków, obejmuje:

- Budowę i sprzedaż mieszkań i przychody powiązane,
- Usługi budowlane i okołobudowlane,
- Wynajem powierzchni biurowej, handlowej i mieszkaniowej.

Grupa przeanalizowała i wyodrębniła strumienie przychodów z poszczególnych spółek celowych pod względem tytułów innych niż powiązane z podstawową działalnością (tj. sprzedażą mieszkań i przychodów powiązanych, jak zmiany lokatorskie, dodatkowe prace budowlane, przychody z wynajmu powierzchni, przychody z usług budowlanych i okołobudowlanych).

## Wkład w realizację wielu celów i dezagregacja kluczowych wskaźników wyników

Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano przychodów powiązanych z działalnością zgodną z systematyką.

## Informacje kontekstowe

Nie dotyczy. W przychodach Grupy Echo Investment za 2022 r. nie zidentyfikowano przychodów powiązanych z działalnością zrównoważoną środowiskowo (zgodną z systematyką).

## 1.2. KPI Capex

| Działalność gospodarcza<br>[dane w tys. PLN]   | Kod  | Nakłady inwestycyjne w ujęciu<br>bezwzględny | Udział procentowy nakładów<br>inwestycyjnych | Kryteria istotnego wkładu |                            |  |  |  |  | Kryteria „Nie czyni poważnych szkód” |                            |  |  |  |  | Minimalne gwarancje | Udział działalności zgodnej<br>z taksonomią w nakładach<br>inwestycyjnych | 2021     | 2022     | Udział działalności zgodnej<br>z taksonomią w nakładach<br>inwestycyjnych | Kategoria<br>(działalność wspierająca) | Kategoria (działalność na rzecz<br>przejścia) |
|--|------|--|--|---------------------------|----------------------------|--|--|--|--|--------------------------------------|----------------------------|--|--|--|--|---------------------|---|----------|----------|---|--|---|
|  |      |  |  | Łagodzenie zmian klimatu  | Adaptacja do zmian klimatu | Równoważone wykorzysty-<br>wanie i ochrona zasobów<br>wodnych i morskich | Przejsięcie na gospodarkę<br>o obiegu zamkniętym | Zapobieganie zanieczyszcze-<br>niom i ich kontrola | Ochrona i odbudowa bioróż-<br>norodności i ekosystemów | Łagodzenie zmian klimatu             | Adaptacja do zmian klimatu | Równoważone wykorzysty-<br>wanie i ochrona zasobów<br>wodnych i morskich | Przejsięcie na gospodarkę<br>o obiegu zamkniętym | Zapobieganie zanieczyszcze-<br>niom i ich kontrola | Ochrona i odbudowa bioróż-<br>norodności i ekosystemów |                     |   |          |          |   |  |   |
| <b>A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO TAKSONOMII</b>  |      |  |  |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| A.1. Działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią)   |      |  |  |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z taksonomią) (A.1)   |      | 0  | 0  | 0                         | 0                          | 0  | 0  | 0  | 0  | -                                    | -                          | -  | -  | -  | -  | TAK                 | 0   | 0        | -        | -   |  |   |
| A.2. Działalność kwalifikująca się do taksonomia, ale nie działalność zrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z taksonomią)                                   |      |  |  |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi  | 6.5. | 3  | 0,0  |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| Budowa nowych budynków   | 7.1. | 318 796                                      | 83,7   |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| Montaż, konserwacja i naprawa sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną  | 7.3. | 150  | 0,1  |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| A.2. Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do taksonomii, ale nie działalności zrównoważonej środowiskowo (działalność niezgodna z taksonomią) |      | 318 949                                      | 83,8   |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| <b>SUMA (A.1 + A.2)</b>  |      | <b>318 949</b>                               | <b>83,8</b>                                  |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| <b>B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO TAKSONOMII</b>   |      |  |  |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności nie kwalifikującej się do taksonomii  |      | 61 779                                       | 16,2   |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  |                     |   |          |          |   |  |   |
| <b>SUMA (A + B)</b>  |      | <b>380 728</b>                               | <b>100</b>                                   |                           |                            |  |  |  |  |                                      |                            |  |  |  |  | <b>TAK</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>-</b> | <b>-</b>  |  |   |

## Zasady rachunkowości

Podstawą do obliczenia kluczowego wskaźnika wyników dotyczącego nakładów inwestycyjnych były nakłady inwestycyjne ujęte w sprawozdaniu finansowym zgodnie z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości (MSSF). Do mianownika KPI Capex zostały przypisane koszty rozliczane w oparciu o:

- a. MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, pkt 73 lit. e) ppkt (i) oraz (iii);
- b. MSR 38 Wartości niematerialne, pkt 118 lit. e) ppkt (i);
- c. MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne, pkt 76 lit. a) i b) (w przypadku modelu wartości godziwej);
- d. MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne, pkt 79 lit. d) ppkt (i) oraz (ii) (w przypadku modelu opartego na cenie nabycia lub koszcie wytworzenia);
- e. MSR 41 Rolnictwo, pkt 50 lit. b) oraz e);
- f. MSSF 16 Leasing, pkt 53 lit. h).

## Informacje na temat oceny zgodności z rozporządzeniem (UE) 2020/852

Poszczególne kategorie nakładów inwestycyjnych Grupy Echo Investment zostały przeanalizowane zgodnie z zapisami w celu ustalenia, czy spełniają jedno z poniższych warunków:

- a. dotyczą aktywów lub procesów związanych z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką:
  - Grupa Echo Investment nie uzyskała przychodów z działalności zgodnej z systematyką, dlatego też żadne z kosztów wykazanych w mianowniku nie zostały ujawnione w liczniku z tytułu powiązania z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką. Grupa uzyskała przychody z działalności kwalifikującej się do systema-

tyki. Dlatego też, wyodrębniono nakłady inwestycyjne powiązane z działalnością 7.1. budowa nowych budynków, jako powiązane z działalnością kwalifikującą się do taksonomii.

- b. są częścią planu mającego na celu rozszerzenie działalności gospodarczej zgodnej z systematyką lub umożliwienie działalności gospodarczej kwalifikującej się do systematyki dostosowanie się do systematyki;
  - Grupa Echo Investment nie posiada planu dotyczącego nakładów inwestycyjnych, o którym mowa w punkcie 1.1.2.2. załącznika I do Rozporządzenia UE 2021/2178.
- c. dotyczą zakupu produktów z działalności gospodarczej zgodnej z systematyką oraz indywidualnych środków umożliwiających docelowej działalności stanie się niskoemisyjną lub umożliwiających jej ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, w szczególności rodzajów działalności wymienionych w pkt 7.3 do 7.6 załącznika I do aktu delegowanego w sprawie klimatu, jak również innych rodzajów działalności gospodarczej wymienionych w aktach delegowanych przyjętych zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 11 ust. 3, art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 2, art. 14 ust. 2 lub art. 15 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2020/852, i pod warunkiem że środki te zostaną wdrożone i uruchomione w ciągu 18 miesięcy.

W ramach analiz zidentyfikowane zostały koszty dotyczące zakupu produktów oraz indywidualnych środków umożliwiających docelowej działalności stanie się niskoemisyjną lub umożliwiających jej ograniczenie emisji gazów cieplarnianych zakupionych z działalności kwalifikującej się do taksonomii. Działalność z której zostały zakupione produkty została przeanalizowana pod względem kryteriów technicznych określonych w Rozporządzeniu UE 2021/2139. Wyniki przeprowadzonej oceny były podstawą do stwierdzenia braku powiązania nakładów inwestycyjnych z działalnością zrównoważoną środowiskowo (zgodną z systematyką). Zidentyfikowano dwie działalności kwalifikujące się do taksonomii:

| Nr działalności | Nazwa działalności  | Charakterystyka działalności             |
|-----------------|---|--|
| 6.5             | Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi   | Wykup samochodu elektrycznego z leasingu |
| 7.3             | Montaż, konserwacja i naprawa sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną | Wymiana żarówek w siedzibie własnej      |

## Wkład w realizację wielu celów i dezagregacja kluczowych wskaźników wyników

Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano nakładów inwestycyjnych powiązanych z działalnością zrównoważoną środowiskowo (zgodną z systematyką).

## Informacje kontekstowe

Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano nakładów inwestycyjnych powiązanych z działalnością zrównoważoną środowiskowo (zgodną z systematyką). Grupa Echo Investment nie posiada także planu nakładów inwestycyjnych o którym mowa w punkcie 1.1.2.2. załącznika I do Rozporządzenia UE 2021/2178.



### 1.3. KPI Opex

| Działalność gospodarcza<br>[dane w tys. PLN]   | Kod  | Wydatki operacyjne w ujęciu<br>bezwzględny | Udział procentowy w wydat-<br>kach operacyjnych | Kryteria istotnego wkładu |                            |  |   |  |  | Kryteria „Nie czyn poważnych szkód” |                            |  |   |  |  | Minimalne gwarancje | 2021 | 2022 | Kategoria (działalność wspierająca) | Kategoria (działalność na rzecz<br>przejęcia) |
|--|------|--|---|---------------------------|----------------------------|--|---|--|--|-------------------------------------|----------------------------|--|---|--|--|---------------------|------|------|-------------------------------------|---|
|  |      |  |   | Łagodzenie zmian klimatu  | Adaptacja do zmian klimatu | równoważone wykorzysty-<br>wanie i ochrona zasobów<br>wodnych i morskich | Przejsie na gospodarke<br>o obiegu zamkniętym | Zapobieganie zanieczyszcze-<br>niom i ich kontrola | Ochrona i odbudowa bioróż-<br>norodności i ekosystemów | Łagodzenie zmian klimatu            | Adaptacja do zmian klimatu | Równoważone wykorzysta-<br>wanie i ochrona zasobów<br>wodnych i morskich | Przejsie na gospodarke<br>o obiegu zamkniętym | Zapobieganie zanieczyszcze-<br>niom i ich kontrola | Ochrona i odbudowa bioróż-<br>norodności i ekosystemów |                     |      |      |                                     |   |
| <b>A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO TAKSONOMII</b>  |      |  |   |                           |                            |  |   |  |  |                                     |                            |  |   |  |  |                     |      |      |                                     |   |
| A.1. Działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią)   |      |  |   |                           |                            |  |   |  |  |                                     |                            |  |   |  |  |                     |      |      |                                     |   |
| Wydatki operacyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z taksonomią) (A.1)   |      | 0  | 0   | 0                         | 0                          | 0  | 0   | 0  | 0  | -                                   | -                          | -  | -   | -  | -  | TAK                 | 0    | 0    | -                                   | -   |
| A.2. Działalność kwalifikująca się do taksonomii, ale nie działalność zrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z taksonomią)                                 |      |  |   |                           |                            |  |   |  |  |                                     |                            |  |   |  |  |                     |      |      |                                     |   |
| Budowa nowych budynków   | 7.1. | 90   | 6,5   |                           |                            |  |   |  |  |                                     |                            |  |   |  |  |                     |      |      |                                     |   |
| A.2. Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do taksonomii, ale nie działalności zrównoważonej środowiskowo (działalność niezgodna z taksonomią) |      | 90   | 6,5   |                           |                            |  |   |  |  |                                     |                            |  |   |  |  |                     |      |      |                                     |   |
| <b>SUMA (A.1 + A.2)</b>  |      | 90   | 6,5   |                           |                            |  |   |  |  |                                     |                            |  |   |  |  |                     |      |      |                                     |   |
| <b>B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO TAKSONOMII</b>   |      |  |   |                           |                            |  |   |  |  |                                     |                            |  |   |  |  |                     |      |      |                                     |   |
| Wydatki operacyjne z tytułu działalności nie kwalifikującej się do taksonomii  |      | 1291                                       | 93,5  |                           |                            |  |   |  |  |                                     |                            |  |   |  |  |                     |      |      |                                     |   |
| <b>SUMA (A + B)</b>  |      | 1381                                       | 100   |                           |                            |  |   |  |  |                                     |                            |  |   |  |  | TAK                 | 0    | 0    | -                                   | -   |

## Zasady rachunkowości

Podstawą do obliczenia kluczowego wskaźnika wyników dotyczącego wydatków operacyjnych były wydatki operacyjne ujęte w sprawozdaniu finansowym zgodnie z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości (MSSF). Do mianownika KPI Opex zostały przypisane bezpośrednio, nieskapitalizowane koszty związane z budową tymczasowych biur sprzedaży na projektach mieszkaniowych.

W ramach analiz zidentyfikowane zostały koszty dotyczące zakupu produktów oraz indywidualnych środków umożliwiających docelowej działalności stanie się niskoemisyjną lub umożliwiających jej ograniczenie emisji gazów cieplarnianych zakupionych z działalności kwalifikującej się do systematyki. Działalność, z której zostały zakupione produkty, została przeanalizowana pod względem kryteriów technicznych określonych w Rozporządzeniu UE 2021/2139. Wyniki przeprowadzonej oceny były podstawą do stwierdzenia braku powiązania wydatków operacyjnych z działalnością zrównoważoną środowiskowo (zgodną z systematyką).

## Informacje na temat oceny zgodności z rozporządzeniem (UE) 2020/852

Poszczególne kategorie wydatków operacyjnych Grupy Echo Investment wykazane w mianowniku kluczowego wskaźnika wyników zostały przeanalizowane zgodnie z zapisami w celu ustalenia, czy spełniają jedno z poniższych warunków:

a. dotyczą aktywów lub procesów związanych z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką, w tym szkolenia i inne potrzeby związane z dostosowaniem zasobów ludzkich oraz bezpośrednio koszty nieskapitalizowane, które przedstawiają badania i rozwój.

Grupa Echo Investment nie uzyskała przychodów z działalności zgodnej z systematyką, dlatego też, żaden z kosztów wykazanych w mianowniku nie został ujawniony w liczniku z tytułu powiązania z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką. Grupa uzyskała przychody z działalności kwalifikującej się do systematyki. Dlatego też, wyodrębniono wydatki operacyjne powiązane z działalnością 7.1. Budowa nowych budynków, jako powiązane z działalnością kwalifikującą się do taksonomii.

b. są częścią planu mającego na celu rozszerzenie działalności gospodarczej zgodnej z systematyką lub umożli-

wienie działalności gospodarczej kwalifikującej się do systematyki dostosowanie się do systematyki („plan dotyczący nakładów inwestycyjnych”) zgodnie z warunkami określonymi w akapicie drugim niniejszego pkt 1.1.2.2;

Grupa Echo Investment nie posiada planu dotyczącego nakładów inwestycyjnych, o którym mowa w punkcie 1.1.2.2. załącznika I do Rozporządzenia UE 2021/2178.

c. dotyczą zakupu produktów z działalności gospodarczej zgodnej z systematyką oraz indywidualnych środków umożliwiających docelowej działalności stanie się niskoemisyjną lub umożliwiających jej ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, w szczególności rodzajów działalności wymienionych w pkt 7.3 do 7.6 załącznika I do aktu delegowanego w sprawie klimatu, jak również innych rodzajów działalności gospodarczej wymienionych w aktach delegowanych przyjętych zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 11 ust. 3, art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 2, art. 14 ust. 2 lub art. 15 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2020/852, i pod warunkiem że środki te zostaną wdrożone i uruchomione w ciągu 18 miesięcy.

W ramach analiz nie zostały zidentyfikowane koszty dotyczące zakupu produktów oraz indywidualnych środków umożliwiających docelowej działalności stanie się niskoemisyjną lub umożliwiających jej ograniczenie emisji gazów cieplarnianych zakupionych z działalności kwalifikującej się do systematyki lub zgodnej z systematyką.

## Wkład w realizację wielu celów i dezagregacja kluczowych wskaźników wyników

Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano wydatków operacyjnych powiązanych z działalnością zrównoważoną środowiskowo (zgodną z systematyką).

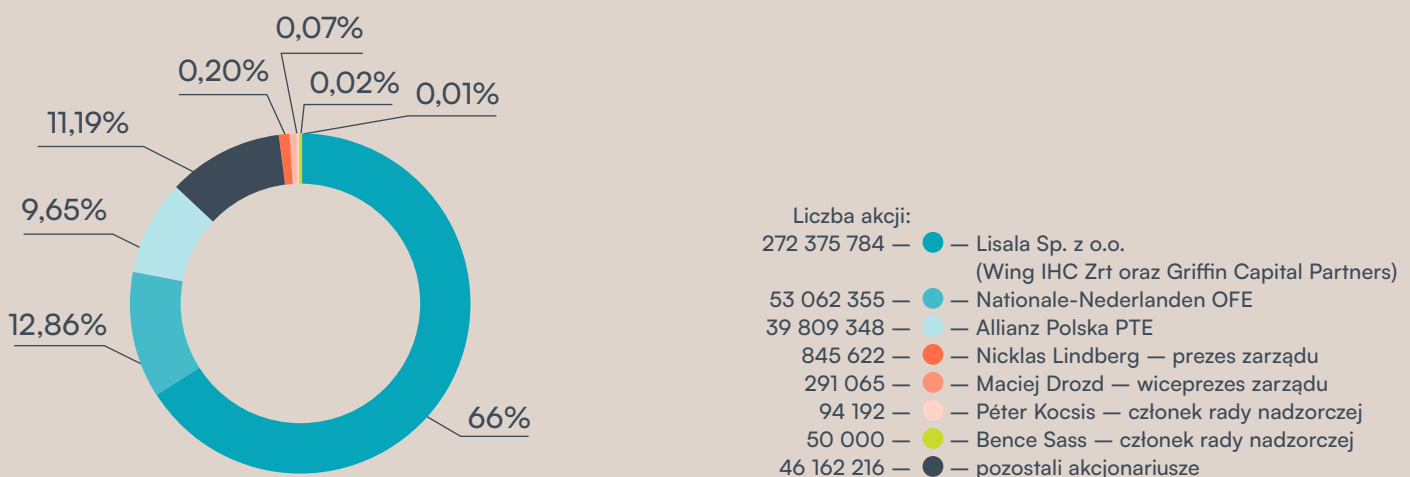
## Informacje kontekstowe

Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano wydatków operacyjnych powiązanych z działalnością zrównoważoną środowiskowo (zgodną z systematyką). Grupa Echo Investment nie posiada także planu nakładów inwestycyjnych o którym mowa w punkcie 1.1.2.2. załącznika I do Rozporządzenia UE 2021/2178.

# 08

## Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

### Akcjonariusze Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r.



Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Wszystkie wyemitowane akcje Spółki są tożsame w prawach i obowiązkach tzn. są akcjami tego samego rodzaju i inkorporują takie same prawa i obowiązki.

Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 tys. zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł. Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu

Akcjonariuszy. 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.

Dane o strukturze akcjonariatu wynikają z zawiadomień od akcjonariuszy oraz informacji o stanie posiadania OFE na 31 grudnia 2022 r.

## Istotne zmiany w strukturze akcjonariatu w 2022 r.

W 2022 r. nie zaszły żadne istotne zmiany w strukturze akcjonariatu. Największa zmiana dotyczy akcjonariusza Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander, który na 31 grudnia 2021 r. posiadał 27 351 000 akcji Echo Investment S.A. stanowiących 6,63 proc. udziału w kapitale i głosach. W związku ze zmianami własnościowymi, Powszechne Towarzystwo Emerytalne (PTE) Allianz Polska poinformowało Spółkę, że na 30 grudnia 2022 r. na rachunkach Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE zarządzanych przez PTE Allianz Polska, znajduje się łącznie

39 809 348 akcji Spółki stanowiących 9,65 proc. udziałów w kapitale i głosach.

W 2022 r. o zakupach akcji Spółki informowali także członkowie zarządu i rady nadzorczej. Łącznie w całym roku Nicklas Lindberg, prezes zarządu, zakupił 306 946 akcji; Maciej Drozd, wiceprezes ds. finansowych zakupił 69 300 akcji; Bence Sass, członek rady nadzorczej zakupił 50 000 akcji, a Péter Kocsis, członek rady nadzorczej — 41 912 akcji.

# WING

## O akcjonariuszu większościowym

Wing jest wiodącym deweloperem i inwestorem na Węgrzech, który ma znaczącą pozycję na regionalnym rynku nieruchomości. Od swojego powstania w 1999 r. firma stworzyła na Węgrzech portfel budynków o łącznej powierzchni 1,2 mln mkw. Wing działa we wszystkich segmentach rynku, w tym biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. Do najnowszych

osiągnięć firmy należą nowa siedziba Magyar Telekom i T-Systems - najnowocześniejszy i największy biurowiec w kraju, siedziba Ericsson i Siemens-evosoft w Dunaju, BB Hotel Budapest City oraz projekty mieszkaniowe Kassák Residence, Metropolitan Garden i Park West. Wing odgrywa również kluczową rolę na rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej.

# 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 2022 r.

| Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki        | Liczba posiadanych akcji | Udział w kapitale i głosach na WZA |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Nicklas Lindberg</b><br>Prezes              | 845 622                  | 0,20%                              |
| <b>Maciej Drozd</b><br>Wiceprezes Zarządu      | 291 065                  | 0,07%                              |
| <b>Péter Kocsis</b><br>Członek Rady Nadzorczej | 94 192                   | 0,02%                              |
| <b>Bence Sass</b><br>Członek Rady Nadzorczej   | 50 000                   | 0,01%                              |

W 2022 r. Nicklas Lindberg nabył 306 946 akcji Spółki, Maciej Drozd — 69 300 akcji, Péter Kocsis — 41 912 oraz Bence Sass — w liczbie 50 000.

Spółka została również poinformowana o zakupie 22 000 akcji przez Nicklasa Lindberga oraz 16 892 akcji przez Pétera Kocsisa w 2023 r.

## Stan posiadania obligacji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na 31 grudnia 2022 r.

| Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki   | Liczba posiadanych obligacji |
|---|------------------------------|
| <b>Maciej Drozd</b><br>Wiceprezes Zarządu | 50 (kod PLECHPS00290)        |

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem lub obligatariuszem Spółki

na dzień publikacji raportu, nie był nim 31 grudnia 2022 r. i w 2022 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.



# 10

# Najważniejsze zdarzenia w 2022 r.

## Emisja obligacji o łącznej wartości 205 mln zł dla inwestorów indywidualnych

Spółka Echo Investment w 2022 r. uplasowała pięć serii obligacji dla inwestorów indywidualnych.

| Seria                        | K                      | L                      | M                      | N                      | O                      |
|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Data rozpoczęcia subskrypcji | 10 stycznia 2022 r.    | 22 lutego 2022 r.      | 27 kwietnia 2022 r.    | 27 czerwca 2022 r.     | 6 września 2022 r.     |
| Oprocentowanie               | WIBOR 6M<br>+ marża 4% | WIBOR 6M<br>+ marża 4% | WIBOR 6M<br>+ marża 4% | WIBOR 6M<br>+ marża 4% | WIBOR 6M<br>+ marża 4% |
| Data zakończenia subskrypcji | 21 stycznia 2022 r.    | 8 marca 2022 r.        | 11 maja 2022 r.        | 7 lipca 2022 r.        | 20 września 2022 r.    |
| Wartość serii                | 50 mln zł              | 50 mln zł              | 40 mln zł              | 40 mln zł              | 25 mln zł              |
| Stopa redukcji               | 79%                    | 27%                    | 34%                    | 37%                    | 1%                     |
| Termin zapadalności          | 3 lata                 | 4 lata                 | 4 lata                 | 4 lata                 | 4 lata                 |

Obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Pozyskane z emisji pieniądze zostaną przeznaczone na rozwój biznesu.

Agentem oferującym obligacje była Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie.

Oferty publiczne obligacji serii K, L, M, N i O przeprowadzone zostały na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 listopada 2021 r. oraz suplementów.

## 205 mln PLN

wartość wyemitowanych  
w 2022 r. obligacji dla inwestorów  
indywidualnych

## Sprzedaż wrocławskiego biurowca West 4 Business Hub

West 4 Business Hub I, nowoczesny biurowiec klasy A o powierzchni najmu 15,6 tys. mkw. 20 stycznia 2022 r. został kupiony przez firmę Solida Capital.

Wartość transakcji wyniosła 39 mln euro powiększone o VAT i została pomniejszona o wartość okresów bezczynszowych, obniżek czynszu, a także o inne koszty. Kwota do zapłaty na zamknięciu została dodatkowo pomniejszona o wartość prac aranżacyjnych i związanych z usuwaniem usterek. W rezultacie, cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 35,4 mln euro powiększone o VAT. Zgodnie z umową, sprzedający otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem usterek, w łącznej wysokości 2,8 mln euro powiększone o VAT. Strony zawarły również umowy gwarancji jakości budynku, gwarancji czynszowych, umowę o prace wykończeniowe oraz umowę dobrosąsiedzką.

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

West 4 Business Hub I był jednym z pierwszych budynków, w którym Echo Investment zainstalowało specjalne systemy antycovidowe, które poprawiają jakość powietrza w budynku, oczyszczając powietrze, czerpiąc z rozwiązań naturalnie występujących w przyrodzie.

Za projekt obiektu jest odpowiedzialna Maćków Pracownia Projektowa. West 4 Business Hub I uzyskał certyfikat środowiskowy BREEAM z oceną Excellent.



Fot. Biurowiec West 4  
Business Hub we Wrocławiu

# 39 mln EUR

wartość transakcji budynku biurowego  
West 4 Business Hub we Wrocławiu

Fot. Biurowiec  
West 4 Business  
Hub we Wrocławiu



## Emisja obligacji o wartości 110 mln zł przez Archicom S.A. dla inwestorów instytucjonalnych

Spółka zależna Echo Investment — Archicom S.A. — wyemitowała 16 marca 2022 r. obligacje kuponowe serii M6/2022 o łącznej wartości 110 mln zł, w ramach Programu Emisji Obligacji z mBankiem S.A. do maksymalnej kwoty 350 mln zł z 2016 r.

Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 15 marca 2024 r. Wykup nastąpi po wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę.

Okres odsetkowy wynosi trzy miesiące. Obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

# 110 mln PLN

wartość wyemitowanych przez Archicom S.A. obligacji dla inwestorów instytucjonalnych





## Publikacja drugiego raportu zrównoważonego rozwoju Echo Investment

Echo Investment już po raz drugi kompleksowo podsumowało osiągnięcia i wyniki w obszarach zarządzania środowiskowego, społecznego i korporacyjnego. Dane zawarte w tej publikacji potwierdzają, że firma bierze odpowiedzialność za ludzi, którzy dla niej pracują, za miasta, które współtworzy oraz za środowisko, w którym realizuje projekty. Budowane przez Echo biura i osiedla, oprócz wymiaru biznesowego, mają także wymiar miastotwórczości i dobrej urbanistyki. Poprawiają warunki życia ludzi i wspierają prawidłowy rozwój miast.

W wyniku badania interesariuszy, na liście obszarów uznanych za najważniejsze znalazły się: zdrowie i bezpieczeństwo pracowników, przeciwdziałanie dyskryminacji, różnorodność i równe traktowanie, zielona infrastruktura (green building), zarządzanie odpadami, zużycie energii, dobrobyt pracowników, wspieranie rozwoju zrównoważonych miast, prawa pracownika, odpowiedzialność społeczna i środowiskowa podwykonawców.

W raporcie za 2021 r. Grupa Echo Investment opublikowała także dane dotyczące wpływu na gospodarkę. Jako inwestor, pracodawca i zamawiający, Grupa ma znaczący wpływ gospodarczy — przyczynia się do generowania miejsc pracy, wynagrodzeń i tworzenia wartości dodanej. W raporcie został on policzony na podstawie modelu Leontiefa. Wyczenia wskazały, że jedno miejsce pracy w Echo Investment generuje aż 11 kolejnych miejsc pracy w polskiej gospodarce. Każda złotówka wartości dodanej wytworzonej w Grupie generuje 3,46 zł wartości dodanej w całej gospodarce. Tak wysokie przełożenie wynika z faktu, że podwykonawcami i dostawcami Echo są niemal wyłącznie polskie firmy, zatrudniające w Polsce ludzi i płacące tu podatki.

Echo Investment dobrowolnie raportuje informacje niefinansowe ze względu na dojrzałość firmy oraz coraz większą wagę, jaką do prowadzenia odpowiedzialnego biznesu przykładają partnerzy biznesowi, kontrahenci, klienci, akcjonariusze i inni interesariusze spółki.



### Nasz wpływ na gospodarkę w 2021 r.:

252 mln zł 

łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych pracownikom w polskiej gospodarce, w efekcie działalności Grupy Echo przy uwzględnieniu efektów pośrednich i indukowanych

946 mln zł 

wartość dodana wytworzona dzięki działalności Grupy Echo w całej gospodarce w Grupie Echo

5 192 

łączna liczba miejsc pracy utrzymanych w gospodarce dzięki działalności Grupy Echo

11 

miejsc pracy w całej gospodarce zapewnionych przez jedno miejsce pracy w Grupie Echo



## Zakup udziałów projektu Towarowa 22 przez fundusz AFI Europe



Międzynarodowa grupa inwestycyjna AFI Europe 8 czerwca 2022 r. sfinalizowała transakcję zakupu udziałów w projekcie Towarowa 22 od grupy EPP N.V. Na mocy zawartej umowy, AFI Europe i Echo Investment będą wspólnie uczestniczyć w realizacji części biurowej i mieszkań na wynajem kompleksu, posiadając odpowiednio 70 proc. i 30 proc. udziałów. Zgodnie z zawartą jednocześnie umową przedwstępną, Echo Investment zostanie jedynym

właścicielem części mieszkaniowej działki, na poczet czego zapłaciło zaliczkę w wysokości 23,7 mln euro, a także będzie deweloperem całej inwestycji.

Towarowa 22 to teren inwestycyjny o powierzchni 6,5 ha, który mieści się w samym sercu Woli, dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Działka jest przeznaczona pod zabudowę wielofunkcyjną.

---

Fot. Projekt dla terenu przy Towarowej 22 w Warszawie autorstwa JEMS Architekci





W marcu 2023 r. Echo Investment, wraz ze swoim partnerem AFI Europe, przedstawiło wielofunkcyjny projekt zabudowy zakupionej działki, który został opracowany przez pracownię JEMS Architekci.

Projekt dzieli działkę po dawnej drukarni na osiem nowych kwartałów, pomiędzy którymi pobiegną 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 centralne 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 135-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. Inwestorzy chcieliby rozpocząć budowę tego projektu jeszcze w 2023 r.

## Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy



Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 15 czerwca 2022 r. Podjęto standardowe uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i sprawozdania zarządu za 2021 r., przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników za rok 2021 oraz o wynagrodzeniach, udzieleniu absolutorium wszystkim członkom zarządu i rady nadzorczej oraz ponownym wyborze Rady Nadzorczej w niezmienionym składzie na następną kadencję. Akcjonariusze podjęli również uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2021 r. zysku.

Zysk netto w wysokości 27,8 mln zł, powiększony o kwotę 153,7 mln zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego — co stanowi łącznie 181,5 mln zł — został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,44 zł. Kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 28 grudnia 2021 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy. Pozostała część dywidendy została wypłacona 26 lipca 2022 r.

## Sprzedaż trzech łódzkich biurowców Fuzji

30 czerwca 2022 r. KGAL Group sfinalizowało zakup od Echo Investment trzech biurowców C, D i J, które stanowią część wielofunkcyjnego projektu Fuzja.

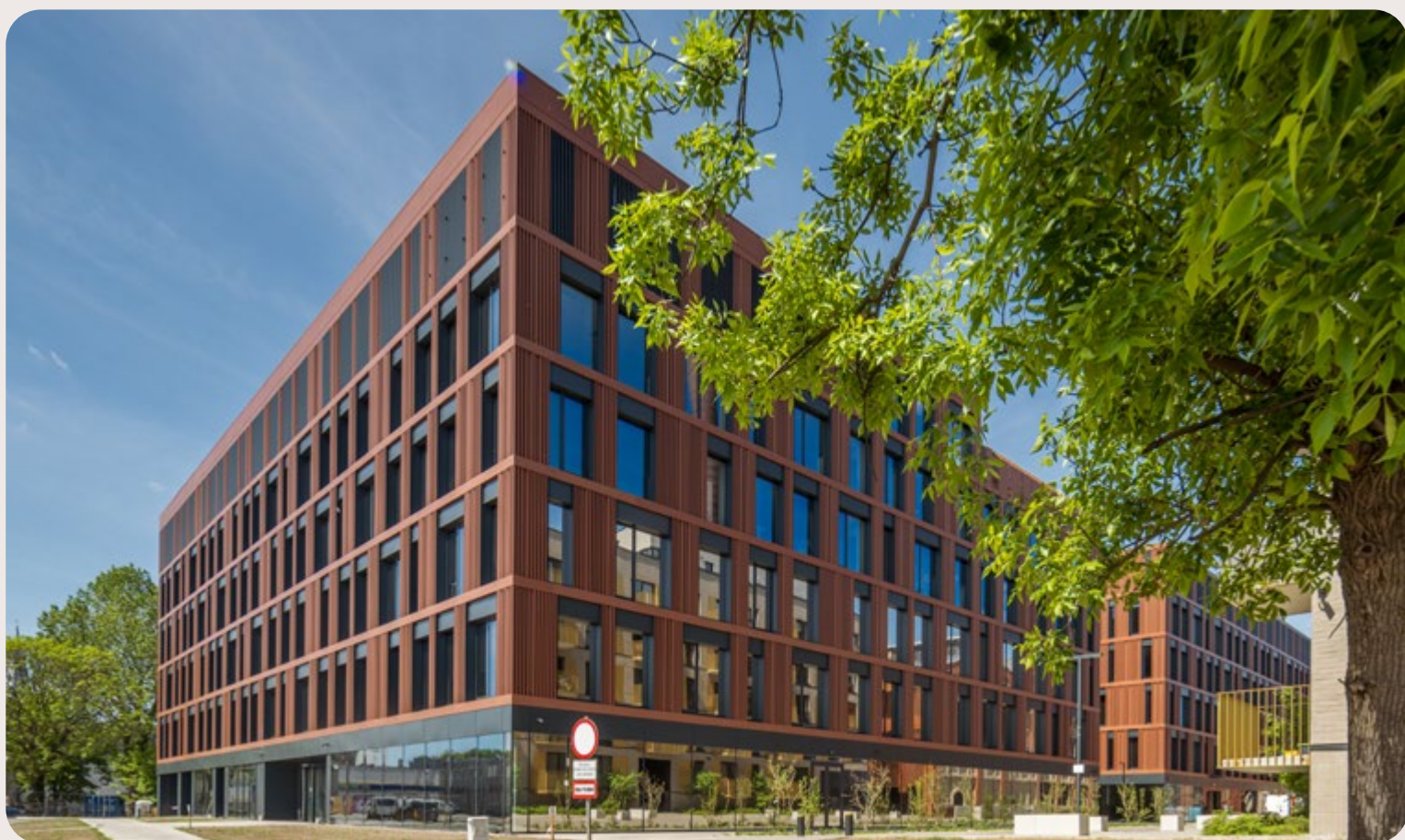
Biurówce C i D są już gotowe, natomiast budynek J jest w trakcie budowy, a sprzedający zobowiązał się do jego dokończenia. Strony zawarły również umowy gwarancji jakości wszystkich budynków, umowę gwarancji czynszowych oraz umowę o prace wykończeniowe.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 56,7 mln euro powiększone o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu została pomniejszona m.in. o wartość okresów beczynszowych, czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, prac aranżacyjnych i budowlanych (w tym prac związanych z usuwaniem ewentualnych usterek), a także o inne koszty. W rezultacie, cena płatna na zamknięciu wyniosła 43 mln euro powiększone o VAT.

Po zamknięciu, sprzedający otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem ewentualnych usterek w łącznej wysokości 3 mln euro powiększone o VAT, a także wynagrodzenie związane z wybudowaniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku J oraz z usuwaniem ewentualnych usterek, w wysokości 4,1 mln euro powiększone o VAT.

Projekt powstaje na bazie poprzemysłowych zabudowań fabryki włókienniczej przy ul. Tymienieckiego w Łodzi. Budynki są w pełni wynajęte i oferują 22 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Biurówce C i D są już wynajęte przez Fujitsu Poland Global Delivery Center. Trzeci J jest w trakcie budowy i zostanie zajęty przez CitySpace, operatora elastycznych powierzchni biurowych.

Za projekt architektoniczny Fuzji odpowiedzialna jest pracownia Medusa Group.



Fot. Kompleks biurowy  
Fuzja w Łodzi

# 56,7 mln EUR

wartość transakcji trzech biurowców  
w łódzkim kompleksie Fuzja



## Sprzedaż wrocławskiego biurowca MidPoint71

Biurowiec MidPoint71 we Wrocławiu, został sprzedany 30 czerwca 2022 r. czeskiemu funduszowi Trigea Real Estate Fund.

Wartość transakcji wyniosła 109 mln euro powiększone o VAT i została pomniejszona o wartość okresów bezczynszowych, obniżek czynszu, a także inne koszty, co w rezultacie dało kwotę 103,9 mln euro powiększoną o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu transakcji została dodatkowo pomniejszona m.in. o wartość prac związanych z aranżacją niewynajętych lokali w budynku. Kwota ta będzie zwalniana w częściach po wynajęciu oraz wy-

konaniu prac. W rezultacie cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 100,5 mln euro powiększone o VAT. Strony zawarły również umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowych.

Oddany do użytku w lutym 2022 r. MidPoint71, spod kreski architektów pracowni Medusa Group, ma ponad 36 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Jest już w 80 proc. wynajęty takim firmom, jak 3M GSC Poland, Pyszne.pl, PwC, CitySpace, CCC Group, Electrolux Poland, WooHoo czy Archicom.



# 109 mln EUR

wartość transakcji biurowca  
MidPoint71 we Wrocławiu

Fot. Biurowiec MidPoint71  
we Wrocławiu

# Zastaw na akcjach Archicom S.A. będących w posiadaniu Grupy Echo Investment

DKR Echo Invest S.A. i DKR Echo Investment Sp. z o.o. — spółki z Grupy Echo Investment będące bezpośrednio akcjonariuszami Archicom S.A. - ustanowiły 22 lipca 2022 r. zastaw na akcjach Archicom S.A. na rzecz Banku Pekao S.A.

Zastawy rejestrowy i finansowy został ustanowiony na:

1. 4 843 950 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 48 439 500 zł, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Invest S.A.,
2. 8 007 649 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 80 076 490 zł, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Investment Sp. z o.o.,

3. 4 093 888 zdematerializowanych akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu, kod ISIN PLARHCM00081, o wartości nominalnej 10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 40 938 880 zł, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, które należą do DKR Echo Investment Sp. z o.o.

Zarząd Archicom S.A. wyraził zgodę na wykonywanie prawa głosu przez zastawnika (Bank Pekao S.A.) z zastawianych akcji spółki Archicom S.A. po wystąpieniu przypadku naruszenia i otrzymaniu przez Archicom S.A. kopii zawiadomienia banku o zamiarze wykonywania przezeń przysługujących mu na podstawie umowy zastawu praw, oraz przez okres jego trwania oraz na warunkach i zasadach zgodnie z umową zastawu.

## Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Archicom S.A.

Akcjonariusze większościowi Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili 23 sierpnia 2022 r. dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8 724 854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10 838 468 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Wezwanie dotyczyło:

- a. 6 611 240 akcji zwykłych na okaziciela serii A, z których jedna akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 6 611 240 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 20,74 proc. ogólnej liczby głosów oraz ok. 25,75 proc. ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te są notowane i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie; oraz
- b. 2 113 614 akcji imiennych serii B1, z których jedna akcja uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 4 227 228 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 13,26 proc. ogólnej liczby głosów oraz ok. 8,23 proc. ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW.

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończyły się 22 września 2022 r. W wyniku wezwania, Echo Investment

powiększyło swój udział akcjonariacie Archicomu z 66,01 proc. do 71,47 proc. Jako główny akcjonariusz, zamierza kontynuować dotychczasowy kierunek rozwoju spółki i zwiększać skalę jej działalności.

Archicom będzie kontynuować uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych, co ma na celu zwiększenie jego wartości i konkurencyjności na rynku nieruchomości, rozwijając jednocześnie współpracę strategiczną z głównym akcjonariuszem w segmencie mieszkaniowym w zakresie nabywania gruntów, projektowania, zarządzania procesem budowy i sprzedażą, a także w obszarze funkcji wsparcia takich jak IT, księgowość czy zarządzanie zasobami ludzkimi. W szczególności chodzi o wykorzystanie synergii kosztowych, wdrażanie sprawdzonych rozwiązań biznesowych, rozwijanie wymiany know-how i wzrost kompetencji kadry menadżerskiej i pracowniczej.

Ponadto, wzywający wskazał, że w najbliższej przyszłości nie planuje wycofywać akcji Archicom S.A. z obrotu na GPW.

Zarząd Archicomu ocenił 31 sierpnia 2022 r., że zakończenie się sukcesem wezwania na sprzedaż akcji tej spółki, ogłoszonego przez Echo Investment oraz DKR Echo Investment, będzie miało pozytywny wpływ na interes



Archicomu i pozytywnie wpłynie na jego dalszy rozwój. Zarząd stwierdził, że zaproponowana cena 18,3 zł za akcję znajduje się w dolnym przedziale wartości godziwej, jednocześnie zaproponowana cena nie stanowi wyznacznika

wartości godziwej z perspektywy aktywów dotyczących Archicom S.A. ujętych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A.



Echo Investment powiększyło swój udział w akcjonariacie Archicomu

**do 71,47 proc.**

Fot. City 2 we Wrocławiu  
— siedziba firmy Archicom



## Ustanowienie Programu emisji obligacji

Zarząd Echo Investment S.A. podjął 25 listopada 2022 r. uchwałę o ustanowieniu oraz podpisaniu z Ipopema Securities S.A. Programu emisji obligacji. Na jego podstawie Echo Investment S.A. może wyemitować obligacje na okaziciela, w ramach jednej lub kilku serii, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 500 mln zł. Obligacje mogą być wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu

prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Szczegółowe warunki emisji Obligacji zostaną ustalone w odrębnych uchwałach towarzyszących poszczególnym emisjom w ramach programu. Wartości oraz harmonogramy realizacji emisji poszczególnych serii obligacji uzależnione będą od aktualnych potrzeb kapitałowych spółki oraz jej Grupy.

## Emisja obligacji dla inwestorów instytucjonalnych przez Echo Investment S.A. oraz wcześniejszy wykup obligacji o wartości 180 mln zł

W ramach ustanowionego we współpracy z Ipopema Securities S.A. programu emisji obligacji do kwoty 500 mln zł Echo Investment S.A. wyemitowało 8 grudnia 2022 r. 18 000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 180 mln zł, które objęli inwestorzy kwalifikowani.

Emisja dotyczyła niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestorów, o okresie zapadalności 5 lat. Obligacje były proponowane do nabycia bez konieczności udostępnienia przez

Spółkę prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Równoległe, w związku z emisją obligacji, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje o łącznej wartości nominalnej 100 mln zł, których termin zapadalności przypadał w sierpniu 2024 r. oraz obligacje o łącznej wartości 80 mln zł, których termin zapadalności przypadał w maju 2024 r.

## Wykup obligacji o łącznej wartości 589,9 mln zł

Grupa Echo Investment w 2022 r. wykupiła osiem serii obligacji. Dwie serie obligacji dla inwestorów instytucjonalnych, o łącznej wartości 128,5 mln zł, wykupił Archicom S.A. Echo Investment S.A. wykupiło trzy serie obligacji dla inwestorów indywidualnych (250 mln zł) oraz trzy — dla inwestorów instytucjonalnych (211,4 mln zł).

Obligacje zostały wykupione zgodnie z terminem wykupu lub przed terminem.

# 589,9 mln PLN

wartość obligacji wykupionych przez Grupę Echo Investment w 2022 r.

| Emitent              | Seria   | Kod ISIN     | Data wykupu | Wartość nominalna [tys. PLN] |
|----------------------|---------|--------------|-------------|------------------------------|
| Archicom             | M5/2020 | PLO221800025 | 7.02.2022   | 78 500                       |
| Archicom             | M3/2018 | PLARHCM00065 | 13.07.2022  | 50 000                       |
| Echo Investment S.A. | 1/2018  | PLECHPS00282 | 25.04.2022  | 31 410                       |
| Echo Investment S.A. | Seria H | PLECHPS00266 | 22.05.2022  | 50 000                       |
| Echo Investment S.A. | Seria F | PLECHPS00233 | 11.10.2022  | 125 000                      |
| Echo Investment S.A. | Seria G | PLECHPS00241 | 27.10.2022  | 75 000                       |
| Echo Investment S.A. | 1P/2020 | PLO017000020 | 8.12.2022   | 100 000                      |
| Echo Investment S.A. | 1/2020* | PLO017000012 | 8.12.2022   | 80 000                       |

\* wykup częściowy

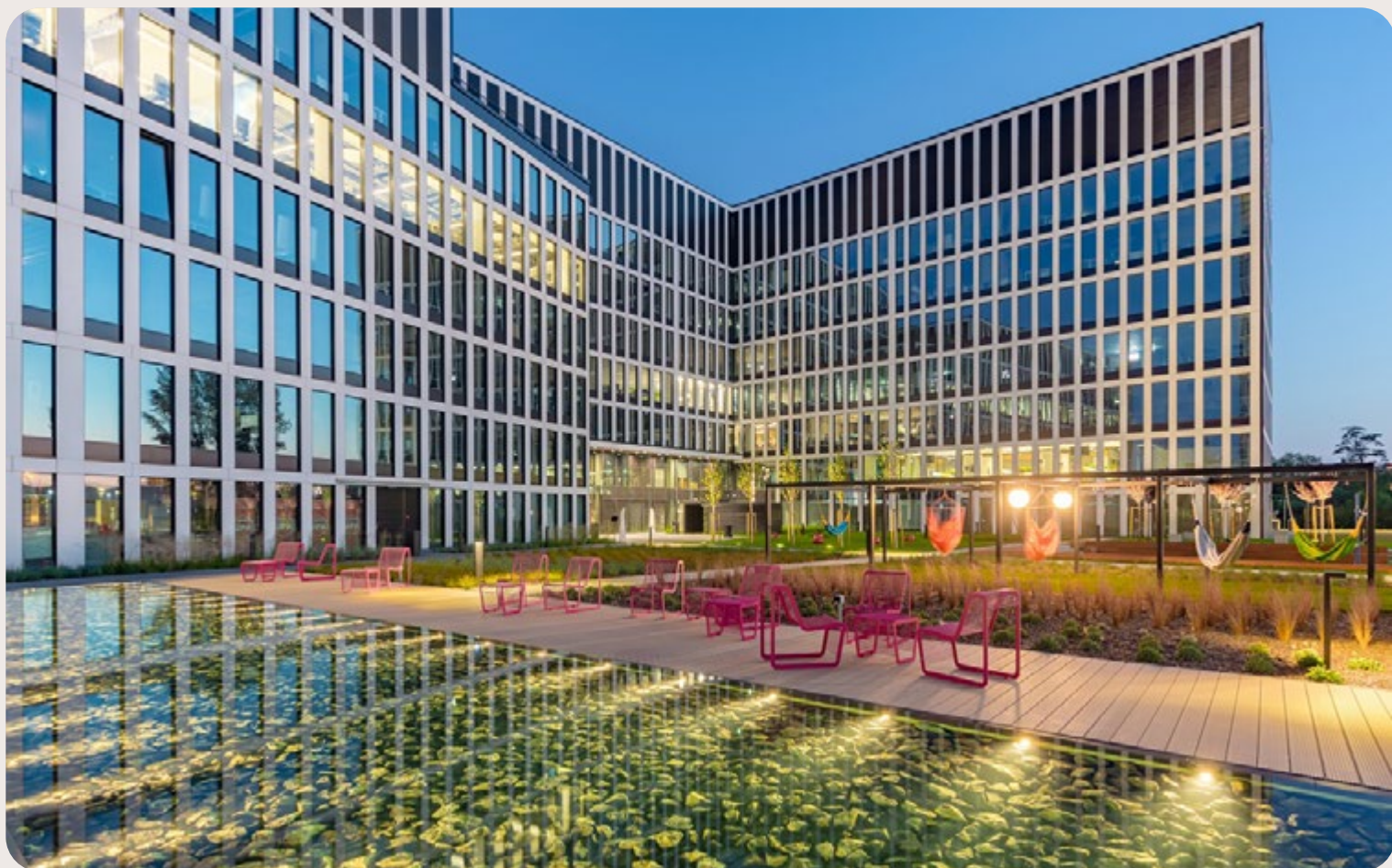
# Sprzedaż kompleksu Face2Face Business Campus w Katowicach

Spółka joint venture czeskiego funduszu nieruchomościowego Investika i Bud Holdings, luksemburskiego inwestora private equity, kupiła od Echo Investment 23 grudnia 2022 r. kompleks Face2Face Business Campus w Katowicach. Wartość transakcji wyniosła 113 mln euro plus VAT. Kwota do zapłaty została obliczona w oparciu o wartość transakcji pomniejszoną, między innymi, o kwotę wartości okresów bezczynszowych i innych kosztów i wyniosła na zamknięciu 112 mln euro plus VAT.

Strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynków oraz umowę gwarancji czynszowych. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują gwarancję pokrycia przez sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych w odniesieniu

do niewynajętych pomieszczeń w budynkach, w tym obniżek czynszu odnoszących się do takich niewynajętych pomieszczeń.

Face2Face Business Campus składa się z dwóch budynków zajmujących 47 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Kompleks jest w niemal 100 proc. wynajęty przez tak renomowanych najemców jak Campgemini, Honeywell, DAZN, Orange, Medicover Polska czy CitySpace. Oprócz wysokiej jakości architektury i doskonałej przestrzeni do pracy, Face2Face Business Campus oferuje unikalną przestrzeń rekreacyjną w sercu miasta. Kompleks usytuowany jest przy ul. Chorzowskiej, głównej arterii komunikacyjnej aglomeracji katowickiej.



## 113 mln EUR

wartość transakcji kompleksu Face2Face  
Business Campus w Katowicach

---

Fot. Biurowiec Face2Face  
Business Campus  
w Katowicach

## Spełnienie warunku do wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022 i wypłata

Zarząd Echo Investment S.A. 23 grudnia 2022 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa została wypła-

na 2 lutego 2023 r., po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej 10 stycznia 2023 r. Do zaliczki dywidendowej uprawnieni byli akcjonariusze posiadający akcje Spółki 26 stycznia 2023 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty.

## Emisja obligacji o wartości 62 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

W pierwszym kwartale 2023 r. Archicom S.A. uplasował jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

| Seria               | M7/2023          |
|---------------------|------------------|
| Wartość serii       | 62 mln zł        |
| Termin zapadalności | 2 lata           |
| Oprocentowanie      | WIBOR 3M + marża |

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

Agentem oferującym obligacje był mBank.

## Przyjęcie strategii ESG przez Grupę Echo-Archicom

Grupa Echo-Archicom ogłosiła 28 marca 2023 r. strategię ESG Echo - Archicom 2030. Jest to rozpisana 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.

Do 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.



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

## ➤ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce

Liczba sprzedanych mieszkań w całym 2022 r. znacząco spadła. Według danych JLL, liczba zawartych transakcji zmniejszyła się o prawie połowę w porównaniu do 2021 r. W 2022 r. sprzedane zostało 35 tys. mieszkań. Wynika to m.in. z kolejnej fali pandemii na początku roku, wybuchu wojny w Ukrainie, wzrostu inflacji i stóp procentowych, co przełożyło się na wyraźne ograniczenie zdolności kredytowej. Silne uderzenie w rynek kredytów hipotecznych spowodowało, że w drugiej połowie 2022 r. aktywni byli głównie nabywcy gotówkowi, którzy kupowali nieco droższe, dobrze zlokalizowane apartamenty oraz najmniejsze lokale pod wynajem. Sprzedaż większych jednostek, mieszkań trzy- i czteropokojowych w mniej atrakcyjnych lokalizacjach wyhamowała zdecydowanie silnie.

Wyraźne zmniejszanie się dostępności kredytów hipotecznych spowodowało, że liczba udzielonych kredytów według danych opublikowanych przez BIK ukształtowała się w ostatnich miesiącach na rekordowo niskich miesięcznych poziomach (około 6 tys. kredytów udzielonych miesięcznie w całej Polsce zarówno na rynek pierwotny, jak i wtórny i budowę domów jednorodzinnych). Rósł za to udział nabywców kupujących mieszkania

za gotówkę, którzy podtrzymali sprzedaż w końcówce roku.

Czwarty kwartał 2022 r. przyniósł poprawę wyników pod względem liczby sprzedanych mieszkań. Łącznie na sześciu głównych rynkach, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi deweloperzy sprzedali prawie 8,5 tys. mieszkań. Wzrost w porównaniu z poprzednim, bardzo słabym kwartałem wyniósł 29 proc., co może wskazywać na fakt, że rynek otrząsnął się z szoku dotyczącego zmian warunków makroekonomicznych.

Jak podają analitycy JLL, czwarty kwartał jest już kolejnym, kiedy nowa podaż była na niskim poziomie, około 6,8 tys. jednostek. Warto pamiętać, że pod koniec I połowy 2022 r. w życie weszła nowa ustawa deweloperska, a wraz z nią m.in. opłaty na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Zaowocowało to sztucznym wprowadzeniem do sprzedaży w drugim kwartale rekordowej liczby nowych mieszkań, w celu zapewnienia możliwości sprzedawania ich na dotychczasowych zasadach. W całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 49 tys. mieszkań.

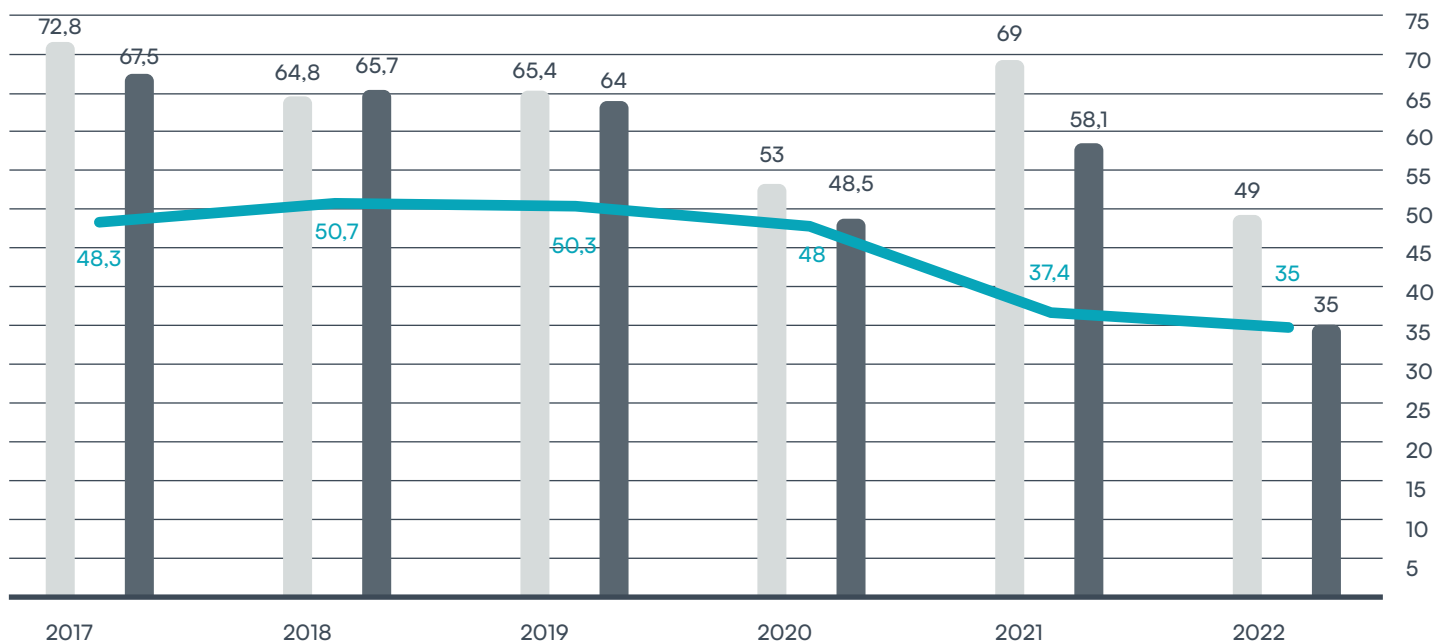
Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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





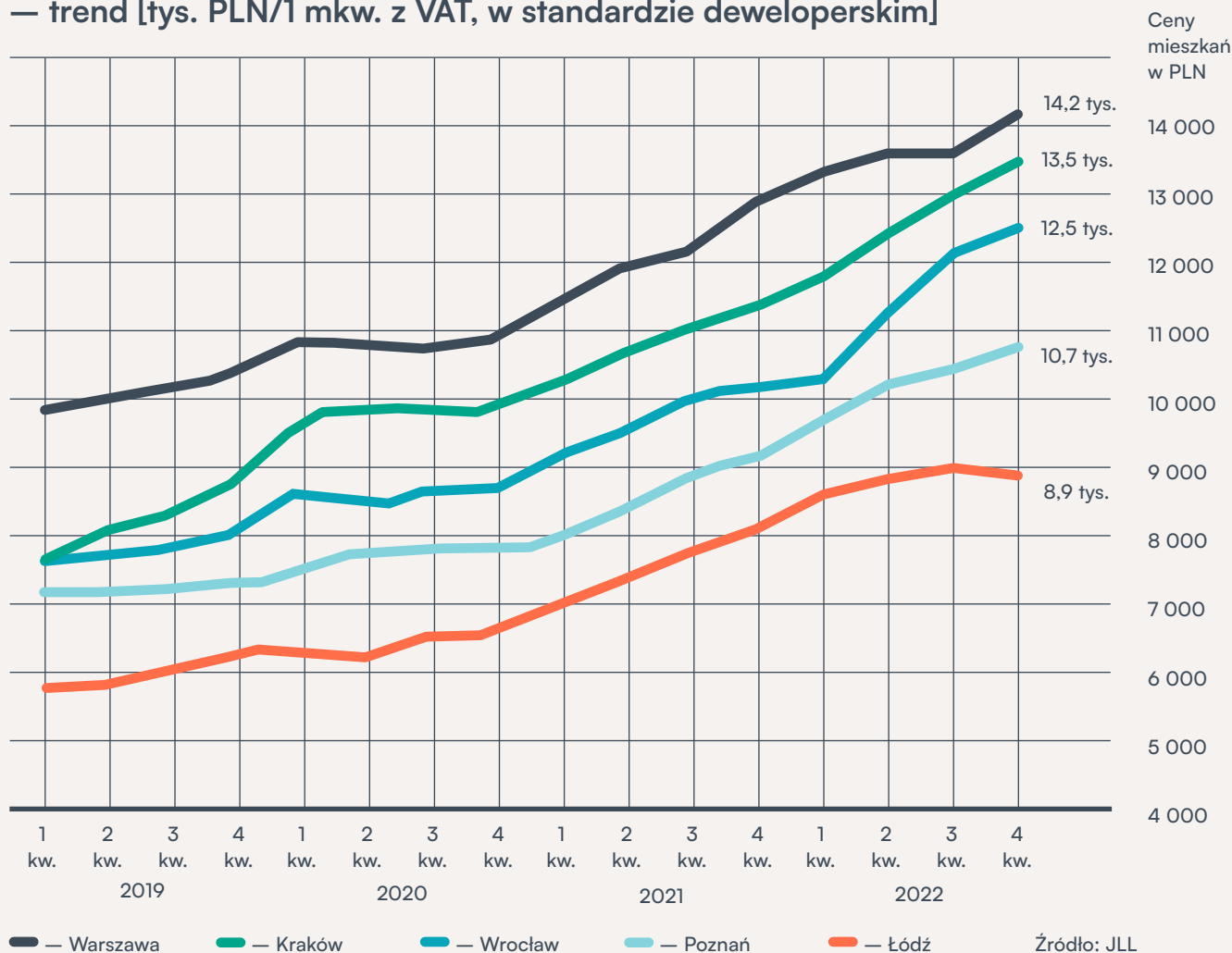
## Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [w tys. sztuk]



Źródło: JLL

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

## Średnie ceny mieszkań pozostających w ofercie — trend [tys. PLN/1 mkw. z VAT, w standardzie deweloperskim]



Źródło: JLL

Według danych Biura Informacji Kredytowej, w całym 2022 r. banki i SKOK-i udzieliły w Polsce kredytów mieszkaniowych na kwotę 45,4 mld zł, co oznacza spadek o 49,1 proc. w porównaniu do 2021 r. Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych była niższa o prawie 44 mld zł w stosunku do rekordowego 2021 r. Drugim powodem redukcji portfela był także prawie dwukrotny wzrost wartości nadpłat i całkowitych spłat kredytów mieszkaniowych przez kredytobiorców, na kwotę 52,4 mld zł.

Są jednak i dobre wiadomości dla rynku. W lutym 2023 r. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego złagodził warunki oceny zdolności kredytowej wynikającej z Rekomendacji S sprzed roku. Urząd wskazał, że dla kredytów z tymczasowo stałą stopą procentową w ocenie zdolności kredytowej powi-

nien być stosowany minimalny poziom przewidywanej zmiany wysokości stopy procentowej (2,5 p. proc.). Wcześniejsze stanowisko mówiło o buforze 5 p. proc. dla wszystkich kredytów hipotecznych. Bufor dla kredytów ze zmienną stopą procentową pozostaje bez zmian.

Kolejną pozytywną dla rynku informację przekazują analitycy Otodom Analytics. Według ich badań, deweloperzy działający na siedmiu największych rynkach w Polsce sprzedali w styczniu 2023 r. 3,3 tys. mieszkań. Był to trzeci z rzędu miesiąc wzrostu sprzedaży na rynku pierwotnym. Wzrost w stosunku do grudnia 2022 r. był niewielki i wynosił tylko 2 proc., jednak był to wynik o 50 proc. wyższy niż w sierpniu, najgorszym sprzedażowo miesiącu minionego roku. To dane, które pozwalają na ostrożny optymizm.

## 49,1 proc.

— o tyle spadła wartość portfela kredytów mieszkaniowych w Polsce w 2022 r., wg BIK. To efekt wstrzymania udzielania nowych kredytów i szybszego spłacania starych.

---

Deweloperzy działający na siedmiu największych rynkach w Polsce sprzedali w styczniu 2023 r.

3,3 tys. mieszkań. Był to trzeci z rzędu miesiąc wzrostu sprzedaży na rynku pierwotnym. Wzrost w stosunku do grudnia 2022 r. był niewielki i wynosił tylko 2 proc., jednak był to wynik o 50 proc. wyższy niż w sierpniu, najgorszym sprzedażowo miesiącu minionego roku. To dane, które pozwalają na ostrożny optymizm.

---



## Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

W 2022 r. Grupa Echo Investment sprzedała 1 515 mieszkań, z czego na Grupę Archicom S.A. przypada 827. Obie grupy łącznie przekazały klientom 2 168 mieszkań: w Grupie Echo było to 1 240, natomiast w Archico-

mie — 928. Na sam czwarty kwartał przypadło przekazanie 653 mieszkań — 400 z Grupy Echo i 253 z Archicomu.

W 2022 r. Grupa rozpoczęła budowę 1 613 lokali na sprzedaż.

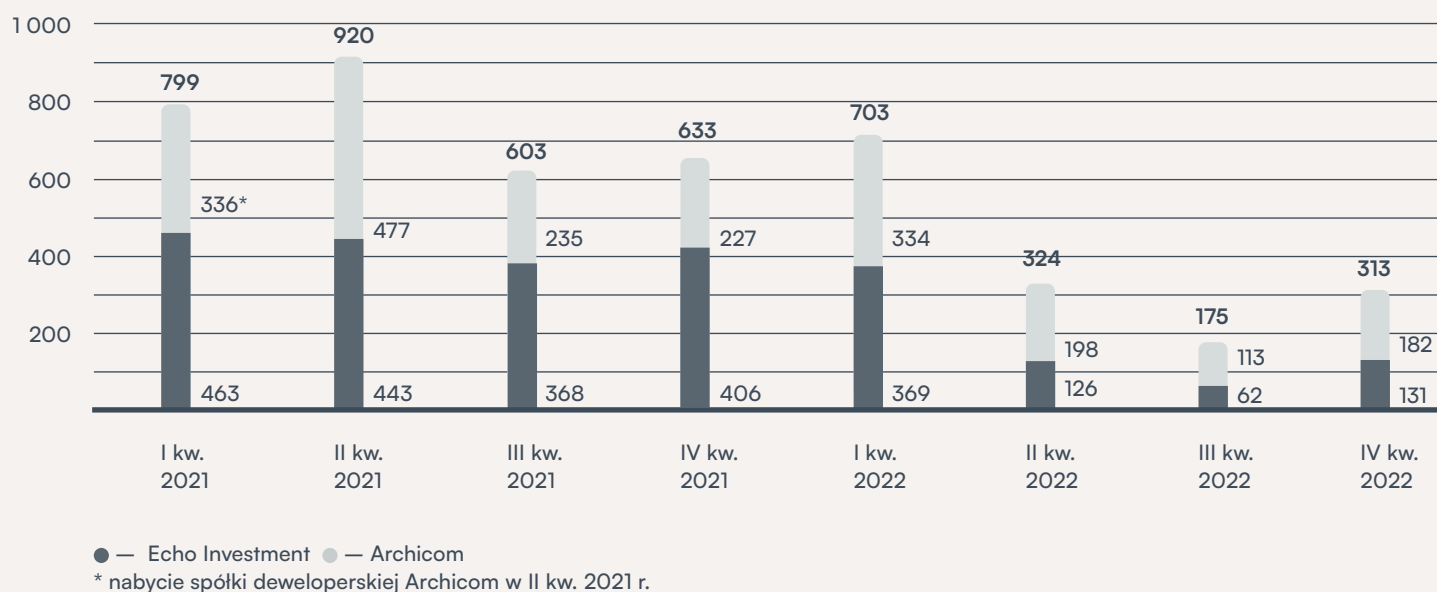
### Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w 2022 r.

| Inwestor        | Projekt  | Liczba mieszkań | Planowany termin zakończenia |
|-----------------|--|-----------------|------------------------------|
| <b>Kraków</b>   |  |                 |                              |
| Echo Investment | Bonarka Living II C<br>ul. Puszkarska                | 179             | III kw. 2023                 |
| Echo Investment | Bonarka Living II D<br>ul. Puszkarska                | 151             | III kw. 2023                 |
| Echo Investment | ZAM II<br>ul. Rydlówka                               | 100             | III kw. 2024                 |
| <b>Łódź</b>     |  |                 |                              |
| Echo Investment | Fuzja Lofty G01<br>ul. Tymienieckiego                | 162             | IV kw. 2024                  |
| <b>Warszawa</b> |  |                 |                              |
| Echo Investment | Rytm<br>al. KEN                                      | 288             | IV kw. 2023                  |
| <b>Wrocław</b>  |  |                 |                              |
| Archicom        | Nowa Kępa Mieszczańska KM4<br>ul. Mieszczańska       | 185             | I kw. 2024                   |
| Archicom        | Browary Wrocławskie BP5-6,<br>ul. Jedności Narodowej | 188             | IV kw. 2023                  |
| Archicom        | Planty Raclawickie R9<br>ul. Wichrowa / Raclawicka   | 177             | II kw. 2024                  |
| Archicom        | Nowa Kępa Mieszczańska KM6<br>ul. Mieszczańska       | 165             | III kw. 2024                 |
| Archicom        | Nowa Kępa Mieszczańska KM5<br>ul. Mieszczańska       | 18              | I kw. 2025                   |
| <b>Razem</b>    |  | <b>1 613</b>    |                              |

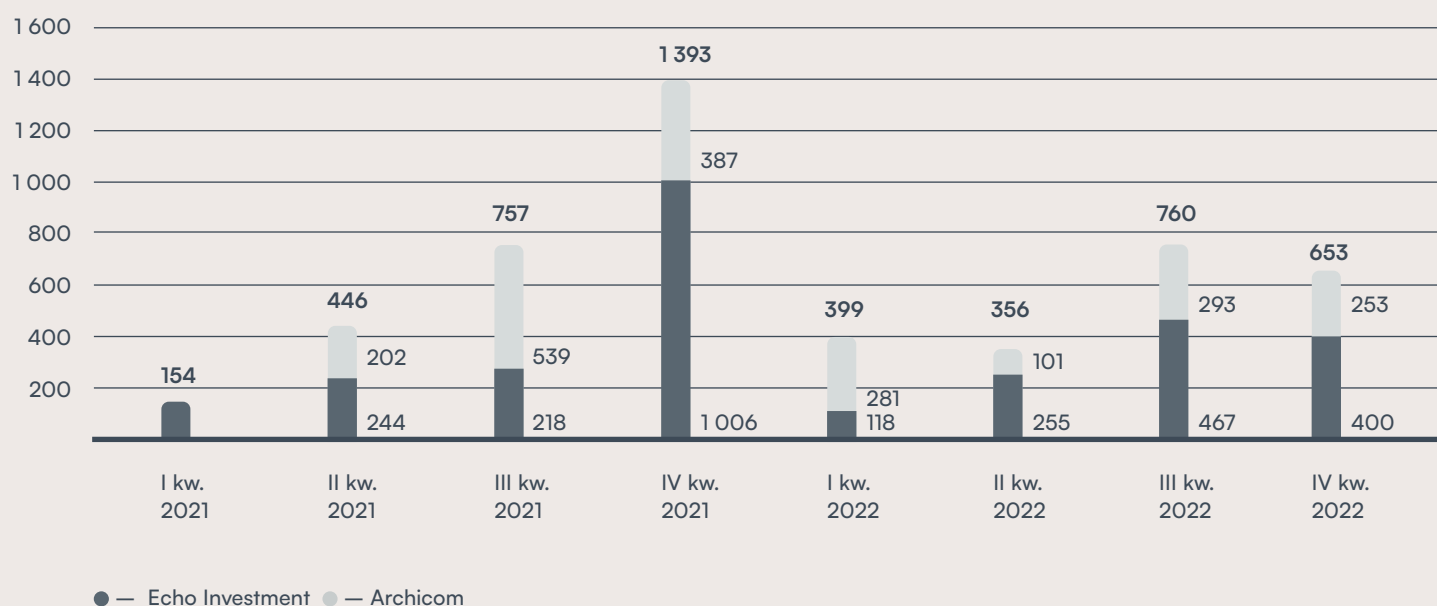
## Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w 2022 r.

| Inwestor        | Projekt  | Liczba mieszkań | Termin zakończenia |
|-----------------|--|-----------------|--------------------|
| <b>Kraków</b>   |  |                 |                    |
| Echo Investment | Osiedle Krk II<br>ul. Zapolskiej                 | 218             | III kw. 2022       |
| Echo Investment | ZAM I<br>ul. Rydlówka                            | 115             | III kw. 2022       |
| <b>Łódź</b>     |  |                 |                    |
| Echo Investment | Fuzja II<br>ul. Tymienieckiego                   | 240             | III kw. 2022       |
| Echo Investment | Zenit I<br>ul. Widzewska                         | 168             | IV kw. 2022        |
| <b>Warszawa</b> |  |                 |                    |
| Echo Investment | Stacja Wola II<br>ul. Ordon                      | 249             | II kw. 2022        |
| <b>Poznań</b>   |  |                 |                    |
| Echo Investment | Osiedle Enter II<br>ul. Naramowice               | 157             | IV kw. 2022        |
| Echo Investment | Osiedle Enter III<br>ul. Naramowice              | 166             | IV kw. 2022        |
| <b>Wrocław</b>  |  |                 |                    |
| Archicom        | Olimpia Port M34, M35<br>ul. Ameriga Vespucciego | 56              | III kw. 2022       |
| Archicom        | Olimpia Port M36, M38<br>ul. Ameriga Vespucciego | 88              | IV kw. 2022        |
| Archicom        | Planty Raclawickie R5, R6, R7<br>ul. Raclawicka  | 169             | III kw. 2022       |
| Archicom        | Awipolis L3, L4<br>ul. Władysława Chachaja       | 178             | III kw. 2022       |
| Archicom        | Sady nad Zieloną<br>ul. Blizanowicka             | 80              | IV kw. 2022        |
| <b>Razem</b>    |  | <b>1 884</b>    |                    |

## Sprzedaż mieszkań Grupy Echo Investment [szt.]



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





# Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

## Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce

Według analityków CBRE, zainteresowanie najemców i inwestorów rynkiem instytucjonalnego najmu mieszkań jest obecnie największe w historii. Niemal wszystkie przeznaczone do tego celu obiekty są w pełni zajęte i trudno w nich znaleźć wolne mieszkanie. Taka sytuacja ma miejsce mimo wzrostu czynszów, który wyniósł przeciętnie 25 proc. rok do roku, choć różni się znacząco w zależności od miejscowości i lokalizacji. Polacy chcą wynajmować takie lokale i to chętniej niż od indywidualnego właściciela mieszkań. Mimo że wynajem instytucjonalny jest nieco droższy, to są skłonni zapłacić więcej za profesjonalne zarządzanie nieruchomością.

Istniejący zasób mieszkań w sektorze PRS w Polsce na koniec 2022 r. liczy jedynie około 7,5 tys. lokali. Mimo dość dynamicznego wzrostu w ostatnich latach, polski PRS wciąż jest jeszcze na początku drogi i stanowi jedynie niewielki odsetek wszystkich lokali dostępnych na rodzimym rynku najmu. Perspektywy jego rozwoju

są bardzo obiecujące — zarówno dla inwestorów, jak i potencjalnych najemców.

Ubiegły rok był bogaty w wydarzenia, które dodatkowo wsparły popyt na mieszkania na wynajem, szczególnie od podmiotów instytucjonalnych. Po wybuchu wojny w Ukrainie, do Polski napłynęło nawet 1,5 mln uchodźców, z których wielu zostanie w Polsce na dłużej. Sytuacja makroekonomiczna i polityka monetarna doprowadziły do ok. 48 proc. spadku wartości udzielonych kredytów hipotecznych w stosunku do ubiegłego roku.

Dlatego jeszcze bardziej uwidoczniła się luka podażowa na rynku mieszkaniowym, która szacowana jest na około 2-2,5 mln jednostek.

Znakiem zapytania dla przyszłości instytucji wynajmujących mieszkania są procedowane przez parlament zmiany prawne, które w założeniu mają ograniczyć pakietowe zakupy mieszkań.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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





## Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem

W 2022 r. na pozycji lidera rynku PRS umocniło się Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie. Spółka wprowadziła na rynek 700 mieszkań w 3 budynkach — dwa osiedla w Krakowie i jedno w Warszawie. Dzięki temu cała oferta Resi4Rent liczy obecnie prawie 3 tys. komfortowych lokali w 11 lokalizacjach, w sześciu największych miastach w Polsce — Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie.

W trakcie budowy i projektowania Resi4Rent ma obecnie ponad 6 tys. lokali, z czego 1,1 tys. zostanie oddanych do użytku już w 2023 r. Do 2025 r. firma planuje zwiększyć swoją ofertę do 10 tys. mieszkań w abonamencie.



Fot. Osiedle Fuzja w Łodzi

# Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

## 📌 Rynek biurowy w Warszawie

Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK), na koniec grudnia 2022 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły prawie 6 269 tys. mkw. W czwartym kwartale 2022 r. na stołeczny rynek dostarczonej jedynie 8,7 tys. mkw. powierzchni w budynku DPD HQ, zlokalizowanym przy al. Jerozolimskich. Łącznie w 2022 r. na rynek biurowy w Warszawie dostarczonej prawie 237 tys. mkw. powierzchni biurowej.

Na koniec 2022 r. wskaźnik pustostanów w stołecznych biurowcach osiągnął wartość 11,6 proc. (spadek o 0,55 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i spadek o 1,1 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2021 r.). To się przekłada na 726,4 tys. mkw. pustych biur. W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 10,5 proc., natomiast poza centrum miasta sięgnął 12,4 proc. W całym 2022 r. popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął ponad 860 tys. mkw., w tym ponad 253 tys. mkw. przypało na czwarty kwartał.

W okresie od października do końca grudnia 2022 r. najwyższy udział w strukturze popytu odnotowały nowe umowy (włączając umowy przednajmu) — 52 proc., oraz renowacje istniejących umów, które stanowiły 41 proc. Ekspansje stanowiły jedynie 6 proc. zarejestrowanego popytu.

Największe transakcje czwartego kwartału 2022 r. dotyczyły najmu prawie 14 tys. mkw. w budynku Konstruktorska Business Center przez Lionbridge, odnowienie umowy najmu na 8,7 tys. mkw. przez Budimex w budynku Wola Retro, a także odnowienie umowy najmu na 8,4 tys. mkw. przez Roche w budynku Graffit.

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

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

## 860 tys. mkw.

— tyle wyniósł w 2022 r. popyt na powierzchnie biurową w Warszawie. To o 33 proc. więcej niż w 2021 r. i niemal tyle samo co w rekordowym 2019 r.

## Rynek biurowy na rynkach regionalnych

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

Największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) jest Kraków z ponad 1,7 mln mkw. powierzchni, a za nim Wrocław (1,3 mln przestrzeni). Trzecie miejsce zajęło Trójmiasto, z nieco ponad 1 mln mkw. biur. To oznacza, że mamy trzy regiony z całkowitą powierzchnią biurową przekraczającą milion. O ile skala jest nieco mniejsza, to podobnie jak w Warszawie, w miastach regionalnych również buduje się najmniej od dziesięciu lat — w budowie pozostaje 480 tys. mkw., 40 proc. mniej niż średnia z ostatnich pięciu lat.

Odbicie widać w popycie, który był o 5 proc. wyższy niż rok temu. Co istotne, rynek wszedł ponownie na poziom ponad 600 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej rocznie. Najaktywniejszym miastem pod względem popytu był Kraków (198 tys. mkw.), a następnie Wrocław (137 tys. mkw.), Trójmiasto (101 tys. mkw.) i Katowice (62,7 tys. mkw.). Najwyższe wzrosty w porównaniu z 2021 r. widać w Krakowie (+28 proc.), Katowicach (+17 proc.), ale również w Szczecinie i Lublinie, gdzie wzrost rok do roku to odpowiednio aż 101 proc. i 46 proc.

Największe umowy najmu zawarte w zeszłym roku to renegocjacja nieujawnionego najemcy z branży finansowej we Wrocławiu, Epam w Krakowie oraz LSEG w Gdyni. Najbardziej aktywny był sektor IT, który odpowiada za 26 proc. wszystkich umów najmu. W Katowicach i Krakowie to jedna trzecia wszystkich transakcji (odpowiednio 33 proc. i 30 proc.).

Pustostany utrzymują się na stałym poziomie około 15,3 proc. Największe roczne spadki są widoczne w Poznaniu i Wrocławiu, gdzie współczynnik był na poziomie analogicznie 10,5 proc. oraz 15,6 proc.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

### Główne rynki biurowe w Polsce w 2022 r.

| Miasto   | Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.] | Nowe budynki [tys. mkw.] | Popyt brutto [tys. mkw.] | Pustostany [%] | Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.] |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Warszawa | 6 268,8                             | 236,8                    | 860,1                    | 11,6           | 18-26* / 11-17**                     |
| Kraków   | 1 708                               | 100,5                    | 198,1                    | 16,0           | 14-16                                |
| Wrocław  | 1 327,9                             | 65,7                     | 137,2                    | 15,6           | 14-15,5                              |
| Katowice | 726,5                               | 127,3                    | 62,7                     | 17,1           | 13,5—14,5                            |
| Łódź     | 631,2                               | 43,3                     | 48,4                     | 21,0           | 11,5—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

Nieruchomości komercyjne niezmiennie stanowią mocny filar działalności Echo Investment. W 2022 r. deweloper zakończył budowę biurowców o łącznej powierzchni 104 tys. mkw. To budynki MidPoint71 we Wrocławiu (ponad 37 tys. mkw.), łódzki React I (blisko 15 tys. mkw.), dwa budynki biurowe dla Fujitsu w łódzkiej Fuzji (blisko 22 tys. mkw.) oraz pierwszy etap krakowskiego kompleksu Brain Park (blisko 30 tys. mkw.).

Sprzedane w 2022 r. inwestycje to: West 4 Business Hub (ponad 15,5 tys. mkw.) i MidPoint71 (blisko 37 tys. mkw.) we Wrocławiu, trzy budynki biurowe łódzkiej Fuzji (22 tys. mkw.)

oraz dwa biurowce w kompleksie Face2Face Business Campus (blisko 46 tys. mkw.) w Katowicach. Łączna wartość transakcji wyniosła około 318 mln euro.

Dwa lata pandemii odbiły się na kondycji sektora biurowego, jednak dane agencji doradczych pokazują, że aktywność najemców rośnie. Firmy nie zrezygnowały całkiem z pracy zdalnej, przechodząc w tryb pracy hybrydowej, a dostępność dobrze zaprojektowanej, funkcjonalnej przestrzeni nie straciła na znaczeniu. Echo Investment skończyło 2022 r. z blisko 45 tys. mkw. wynajętej powierzchni biurowej. Wśród kilkunastu świat-

nych umów najmu warto wymienić największą transakcję na 8,5 tys. mkw. dla EPAM Polska w Brain Parku w Krakowie.

Współpraca Echo Investment z najemcami nie kończy się na podpisaniu umowy. Wewnętrzny zespół fit-out wspiera najemców w wykończeniu i wyposażeniu biura. W 2022 r. przekazał 40 w pełni zaaranżowanych przestrzeni do pracy o łącznej powierzchni ponad 65 tys. mkw. Wśród nich znalazły się biura dla takich marek jak: PepsiCo, CodeLab, 3M, PwC, Fujitsu Poland czy CitySpace

# 318 mln EUR

łączna wartość biurowców sprzedanych przez Echo Investment w 2022 r.

Fot. Biurowiec MidPoint71 we Wrocławiu





## Osiągnięcia CitySpace z grupy Echo Investment w segmencie biur elastycznych



Fot. Elastyczna przestrzeń biurowa przygotowana przez CitySpace w Placu Unii w Warszawie



Pandemia wzmocniła także rynek elastycznej powierzchni biurowej, na którym działa CitySpace z grupy Echo Investment.

Otwarcie dwunastej lokalizacji, ekspansja w Warszawie, decyzja o wejściu na nowy rynek regionalny, podnoszenie standardu obsługi klientów oraz dostosowanie biur w całej sieci do standardu wspierającego ESG — to główne działania, wokół których koncentrowała się aktyw-

ność CitySpace w 2022 r. Operator ma obecnie w portfelu 12 lokalizacji o łącznej powierzchni 25 tys. mkw. w pięciu miastach w Polsce: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach oraz Gdańsku.

We wrześniu sieć wzbogaciła się o CitySpace MidPoint we Wrocławiu. Flagowa lokalizacja oferuje blisko 400 stanowisk pracy, które w zaledwie 3 miesiące od uruchomienia są wynajęte w ponad 80 proc..

# 632

tyle nowych stanowisk pracy przygotowało CitySpace w 2022 r.

# Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

## ► Rynek handlowy w Polsce

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

W 2022 r. największy wzrost sprzedaży detalicznej w porównaniu z rokiem 2021 r. odnotowały podmioty handlujące tekstyliami, odzieżą i obuwiem (o 22 proc.) oraz sklepy z farmaceutykami, kosmetykami i sprzętem ortopedycznym (12 proc.), największych zaś spadków doświadczyli dealerzy samochodowi (-9,6 proc. w porównaniu do wzrostu 10,7 proc. rok wcześniej). Udział e-handlu w sprzedaży detalicznej w 2022 r. oscyłowal w okolicy 10 proc.

Skumulowane dane odwiedzalności obiektów handlowych za cały 2022 r. wykazują 4-procentowy wzrost w porównaniu do 2019 r. i 24-procentowy wzrost w porównaniu do 2021 r. Średni obrót najemców w listopadzie 2022 r. był wyższy o 11 proc. niż w 2019 r., natomiast po uwzględnieniu rosnącej inflacji realne obroty były o 6 proc. niższe. Zmniejszająca się zasobność portfela polskiego konsumenta i pogarszające się nastroje wpłyną negatywnie na wydatki i tym samym na obroty najemców w obiektach handlowych. Zmieni się także struktura wydatków - zmniejszy się ilość pieniędzy wydawanych na dobra i usługi spoza koszyka dóbr podstawowych. Rok 2023 przyniesie raczej ujemną dynamikę sprzedaży detalicznej, która może wynieść ok. — 5 proc.

W czwartym kwartale 2022 r. czynsze dla lokali przy głównych ulicach handlowych spadły o 5 proc. rok do roku. Czynsze za najlepsze lokale w centrach handlowych nie zmieniły się, natomiast w parkach handlowych czynsze odnotowały 9-procentowe wzrosty rok do roku.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

## 250 tys. mkw.

tyle powierzchni handlowej zostanie oddane do użytku w 2023 r.





## Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Strategia wzmocnienia centrów handlowych Libero Katowice i Galerii Młociny oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingu przynosi sukcesy. Obydwa centra są niemal w 100 proc. wynajęte i przynoszą stałe wzrosty odwiedzalności, przy jednoczesnym wzroście obrotów najemców. Libero, jako centrum handlowe typu „convenience” stało się „galerią z sąsiedztwa” — bliską, kompleksową, dającą wiele możliwości.

Libero i Galeria Młociny cieszą się popularnością wśród mieszkańców

dzięki zmianom w doborze najemców, jak również dzięki akcjom marketingowym. Rok 2022 to kontynuacja wzrostu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero w 2022 r. były wyższe o 39 proc. niż w 2021 r., natomiast odwiedzalność — o 35 proc. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 41 proc., natomiast odwiedzalność — o 33 proc.

Analizując te dane należy wziąć pod uwagę, że w 2021 r. mieliśmy do czynienia z około dwoma miesiącami

rygorystycznych ograniczeń w działalności centrów handlowych.

Strategicznie, dla Echo Investment komponenty handlowe i usługowe stanowią element wzmocniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „destinations”, jak Browary Warszawskie czy Fuzja w Łodzi. W 2022 r. zespół food&beverage podpisał 30 umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, które uatrakcyjniły projekty Echo Investment.



Fot. Galeria Młociny w Warszawie



## 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. Za całościowe zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., we współpracy z Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu. Zarząd przy wsparciu dyrektorów oraz managerów zarządzających poszczególnymi działami nadzoruje proces

zarządzania ryzykiem poprzez tworzenie, wdrażanie i analizę systemów i procedur kontrolnych odpowiadających identyfikowanym 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  |
|---|---|
| <b>Ryzyka z zakresu założeń i celów strategicznych</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych,</li> <li>Wymuszona niekorzystna zmiana założeń i celów strategicznych,</li> <li>Niejednolite, nierealne założenia i cele strategiczne.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Doświadczona kadra zarządcza nastawiona na realizację celów. Dostosowywanie systemów motywacyjnych zgodnie z zasadą kaskadowania celów strategicznych na cele operacyjne,</li> <li>Cykliczna proaktywna weryfikacja aktualności kluczowych celów strategicznych oraz ich bieżący monitoring poprzez funkcjonujące procedury na poziomie projektowym, portfelowym oraz Grupy Kapitałowej,</li> <li>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.</li> </ul>   |
| <b>Ryzyko związane z bankiem ziemi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Silna konkurencja,</li> <li>Wysokie oczekiwania cenowe,</li> <li>Ograniczona podaż dobrze przygotowanych nieruchomości.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Własny dział zakupów gruntów,</li> <li>Ścisła współpraca z renomowanymi brokerami i pośrednikami,</li> <li>Znaczący potencjał finansowy pozwalający na zakup dużych terenów z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, dla których jest znacznie mniejsza konkurencja,</li> <li>Stale utrzymywanie banku ziemi pozwalającego prowadzić działalność przez ok. 3-5 lat.</li> </ul>  |
| <b>Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ograniczenie dostępu do finansowania dla klientów indywidualnych,</li> <li>Silna konkurencja na rynkach lokalnych,</li> <li>Niedopasowana do popytu oferta mieszkań,</li> <li>Negatywne zmiany cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>Stała, dokładna analiza lokalnych rynków mieszkaniowych, począwszy od etapu przed zakupem danej działki, aż do zakończenia procesu sprzedaży,</li> <li>Stała analiza najnowszych trendów na rynku mieszkaniowym w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania preferencji klientów,</li> <li>Możliwość elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje klientów nawet w trakcie budowy (własny dział projektowania),</li> <li>Prowadzenie sprzedaży mieszkań w oparciu o własne zespoły sprzedażowe,</li> <li>Etapowa realizacja inwestycji,</li> <li>Wieloletnie doświadczenia Grupy z kilku lokalnych rynków mieszkaniowych.</li> <li>Realizowanie projektów mieszkaniowych największych miastach, gdzie negatywne efekty ograniczenia dostępu do kredytów są mniejsze niż w przypadku deweloperów z mniejszych miast.</li> </ul> |

# Ryzyka strategiczne i biznesowe

| Ryzyko   | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment   |
|--|--|
| <b>Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu wynajmu powierzchni biurowej i handlowej</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Silna konkurencja na lokalnych rynkach handlowych,</li><li>Ograniczenie ekspansji firm handlowych,</li><li>Ograniczenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową ze strony potencjalnych najemców,</li><li>Nieprawidłowo skonstruowana oferta biurowa lub handlowa,</li><li>Rosnące oczekiwania najemców odnośnie standardów wykończenia obiektów lub wysokości zachęt.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Stąła analiza tendencji rynkowych i szybkie reagowanie na ich zmiany,</li><li>Stąła współpraca i utrzymywanie kontaktów z najemcami lub potencjalnymi najemcami handlowymi (sieci handlowe) oraz biurowymi (w tym w szczególności z sektora usług wspólnych BPO/ SSC),</li><li>Wieloletnie doświadczenie z realizacji i wynajmu projektów komercyjnych na kilku lokalnych rynkach w Polsce,</li><li>Własne duże zespoły leasingowe,</li><li>Współpraca z wszystkimi znaczącymi brokerami i pośrednikami wynajmu,</li><li>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,</li><li>Dodatkowo usługa biur serwisowanych pozwala Spółce na większą elastyczność przy dostarczeniu najemcy docelowej powierzchni biurowej (możliwość tymczasowego ulokowania najemcy w biurach CitySpace).</li></ul> |
| <b>Ryzyka związane z sprzedażą projektów biurowych i handlowych</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Wysoka konkurencja na rynku gotowych inwestycji komercyjnych,</li><li>Wysokie wymagania potencjalnych inwestorów wobec produktu i sprzedającego,</li><li>Ograniczony popyt na nieruchomości komercyjne,</li><li>Ryzyko spadku cen transakcyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w wyniku wzrostu niepewności oraz wpływu czynników makroekonomicznych.</li></ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Własny zespół sprzedażowy (składający się ze specjalistów branżowych, prawnych, podatkowych i finansowych),</li><li>Duże doświadczenie rynkowe,</li><li>Rozległe kontakty na światowych rynkach nieruchomości,</li><li>Projekty o wysokiej jakości, spełniające wszystkie kryteria wymagane przez międzynarodowe instytucje inwestujące w aktywa nieruchomościowe,</li><li>Elastyczne i innowacyjne podejście do umów z potencjalnymi kupującymi,</li><li>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,</li><li>Zasoby finansowe pozwalające przy trudnych warunkach rynkowych na utrzymywanie aktywa wynajętego i generującego przychody z najmu na bilansie grupy Echo Investment.</li></ul>   |
| <b>Ryzyka związane ze współpracą z wykonawcami i podwykonawcami</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Ryzyko upadłości kontrahenta,</li><li>Ryzyko opóźnień w pracach,</li><li>Ryzyko nienależytej jakości dostarczonych prac,</li><li>Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa,</li><li>Ryzyko występowania roszczeń i sporów sądowych z wykonawcami.</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>Stabilna sytuacja finansowa sprawiająca, że Echo Investment jest na rynku atrakcyjnym i pożądanym zleceniodawcą,</li><li>Współpraca z wyselekcjonowaną grupą renomowanych firm wykonawczych, podwykonawczych i dostawców,</li><li>Badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed ostatecznym wyborem oferty i podpisaniem kontraktu,</li><li>Zabezpieczenia prawne stosowane w zawieranych umowach o wykonawstwo,</li><li>Stąły nadzór nad budowami ze strony project managerów i dyrektorów budowy Echo Investment, a także inspektorów lub specjalistycznych firm zewnętrznych,</li><li>Wieloletnie doświadczenie Echo Investment oraz niska rotacja pracowników (średni staż pracy wynoszący około 7 lat),</li><li>Własny zespół odpowiadający za kosztorysy oraz stąły monitoring cen i podaży materiałów i usług na rynku,</li><li>Pakietowanie zamówień, pozwalające na obniżenie cen ofert za pomocą tzw. efektu skali.</li></ul>   |
| <b>Ryzyko zmian szacunków w zakresie projektów deweloperskich</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Skala i długi horyzont czasowy realizowanych projektów oraz związana z nim zmienność cen materiałów i wykonawstwa,</li><li>Cykliczny charakter rynku nieruchomości oraz uwarunkowania makroekonomiczne mające wpływ zarówno na stronę przychodową jak i kosztową założeń budżetowych,</li><li>Ograniczona powtarzalność projektów.</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>Wewnętrzne zespoły specjalistów dla wszystkich kluczowych etapów procesu deweloperskiego pozwalające na osiągnięcie wewnętrznego efektu synergii,</li><li>Własny dział odpowiedzialny za szacowanie kosztów realizacji i śledzenie na bieżąco sytuacji na rynku budowlanym,</li><li>Regularny proces rewizji budżetów projektowych uwzględniający analizę ryzyk,</li><li>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,</li><li>Zamówienia masowe, łączone dla kilku inwestycji, w celu zapewnienia dostępu do materiałów i urządzeń występujących masowo na inwestycjach,</li><li>Zawieranie umów ryczałtowych z gwarancją niezmienną ceny.</li></ul>   |
| <b>Ryzyko wypadków przy pracy i innych zagrożeń</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Zagrożenia bezpieczeństwa pracowników Echo, pracowników podwykonawców oraz osób postronnych,</li><li>Niewystarczający poziom wiedzy i kompetencji z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska (BHP oraz OŚ) u podwykonawców.</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>Własny zespół specjalistów z zakresu BHP i OŚ, przeprowadzających m.in. okresowe kontrole, audyty oraz szkolenia z zakresu BHP i OŚ,</li><li>Stosowanie wysokich standardów BHP i OŚ zgodnych z normą ISO 45001 (BHP) oraz ISO 14001 (OŚ) potwierdzanych przez okresowe zewnętrzne audyty,</li><li>Obligowanie wykonawców do stosowania się do przepisów i standardów Echo w zakresie BHP i OŚ.</li></ul>  |

## Ryzyka finansowe

| Ryzyko   | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment   |
|--|--|
| <b>Ryzyko zmian wysokości stóp procentowych</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>Stosowanie instrumentów zabezpieczających (stałe stopy, dla części kredytów — IRS) dla wybranych zobowiązań.</li></ul>   |
| <b>Ryzyko kredytowe</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>Stosowanie procedur pozwalających ocenić wiarygodność kredytową klientów, najemców i dostawców,</li><li>Zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji dla najemców,</li><li>W zakresie środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta jedynie z usług renomowanych jednostek.</li></ul>  |
| <b>Ryzyko walutowe</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>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,</li><li>Ustanowienie programu emisji obligacji denominowanych w EUR, w celu lepszego dostosowania struktury walutowej pasywów do struktury walutowej aktywów i przeprowadzenie pierwszych emisji,</li><li>Selektywne wykorzystywanie instrumentów pochodnych (forward, opcje walutowe).</li></ul>   |
| <b>Ryzyko utraty płynności Spółki lub spółek z Grupy</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Brak dostępu do finansowania zewnętrznego,</li><li>Zachwianie równowagi między należnościami a zobowiązaniami,</li><li>Istotne zakłócenia przepływów pieniężnych.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Stały monitoring prognozowanych i rzeczywistych przepływów pieniężnych krótko- i długoterminowych,</li><li>Utrzymywanie poziomu gotówki zapewniającej właściwe zarządzanie płynnością,</li><li>Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących,</li><li>Stałe wpływy ze sprzedaży mieszkań,</li><li>Finansowanie realizacji projektów kredytami celowymi,</li><li>Realizowanie najbardziej kapitałochłonnych inwestycji w partnerstwie lub współpracy z firmami spoza grupy Echo Investment,</li><li>Stałe monitorowanie należności i zobowiązań,</li><li>Dywersyfikacja biznesu na segmenty mieszkaniowy, biurowy, handlowy, które mogą przechodzić poszczególne fazy cyklu koniunkturalnego w różnym czasie,</li><li>Przeprowadzanie wariantowanych stress testów płynnościowych w oparciu o różne scenariusze zmian rynkowych.</li></ul> |

## Ryzyka prawne i regulacyjne

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

## Ryzyka makroekonomiczne

| Ryzyko   | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment  |
|--|---|
| <b>Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cykliczność rynku nieruchomości,</li><li>• Ryzyko wstrzymania finansowania zewnętrznego.</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wczesne wynajmowanie projektów komercyjnych i ich szybka sprzedaż po wybudowaniu,</li><li>• Potencjał finansowy pozwalający na utrzymywanie gotowych nieruchomości komercyjnych na własnym bilansie w przypadku braku możliwości sprzedaży,</li><li>• Sprzedaż około 80 proc. mieszkań w danym projekcie jeszcze na etapie budowy, co wcześniej dostarcza informacji o popycie na rynku i pozwala odpowiednio reagować na mniej zaawansowanych projektach (przyśpieszać, opóźniać, zmieniać wielkość i jakość mieszkań),</li><li>• Stałe utrzymywanie wysokiego poziomu gotówki i dostępnych limitów kredytowych,</li><li>• Realizowanie inwestycji mieszkaniowych z wpłat od klientów, bez finansowania zewnętrznego,</li><li>• Dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do warunków rynkowych,</li><li>• Etapowanie inwestycji.</li></ul> |
| <b>Ryzyko niekorzystnych zmian wskaźników koniunktury gospodarczej</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Osłabienie tempa wzrostu gospodarczego,</li><li>• Wzrost bezrobocia,</li><li>• Spadek konsumpcji,</li><li>• Wzrost inflacji.</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Projektowanie inwestycji dostosowanych do możliwości finansowych i popytu na lokalnych rynkach,</li><li>• Elastyczne reagowanie na zmianę popytu przez np. zmianę wielkości lub jakości budowanych mieszkań, opóźnienie lub spowolnienie tempa budowy,</li><li>• Stała analiza zachowań oraz potrzeb konsumentów i klientów.</li></ul>  |
| <b>Ryzyka związane z rozwojem epidemii koronawirusa SARS-COV-2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko ograniczenia możliwości prowadzenia działalności Grupy ze względu na nadzwyczajne środki ostrożności,</li><li>• Ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie Epidemii.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ciągły rozwój systemów IT i stała analiza efektywności systemów pozwalających na zdalne prowadzenie działalności,</li><li>• Bieżący monitoring globalnej sytuacji pandemicznej oraz gospodarczej w celu oceny jej potencjalnego negatywnego wpływu i podjęcia wyprzedzających działań mitygujących.</li></ul>   |

## Ryzyka IT

| Ryzyko   | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment  |
|--|---|
| <b>Cyberbezpieczeństwo</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko związane z nieautoryzowanym dostępem do danych z wewnątrz oraz zewnątrz organizacji mogące powodować wyciek poufnych danych firmowych.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Funkcjonujące wewnętrzne standardy bezpieczeństwa IT,</li><li>• Wymaganie spełnienia standardów bezpieczeństwa Echo przez dostawców rozwiązań IT,</li><li>• Funkcjonujący system bezpieczeństwa uwzględniający ciągły monitoring i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT,</li><li>• Prowadzenie cyklicznych wewnętrznych kampanii informacyjnych z zakresu cyberbezpieczeństwa oraz cyklicznych testów z zakresu bezpieczeństwa infrastruktury i aplikacji IT.</li></ul> |
| <b>Stabilność systemu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko dla utrzymania stabilności sieci i systemów firmowych w warunkach konieczności masowej pracy zdalnej.</li></ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Korzystanie z renomowanych dostawców i wykonawców oprogramowania z zakresu nowoczesnych technologii,</li><li>• Przeprowadzanie regularnych testów wytrzymałości sieci i systemów, która została pozytywnie zweryfikowana w 2020 r. w czasie pracy zdalnej dużej części zespołu.</li></ul>   |



# Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki i Grupy w przyszłości

Grupa Echo Investment nie zidentyfikowała dotychczas okoliczności mogących stanowić specyficzne czynniki ryzyka wynikające bezpośrednio z inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę lub nałożonymi na Rosję i Białoruś sankcjami gospodarczymi. Echo Investment S.A. oraz podmioty z jego grupy kapitałowej nie prowadzą działalności operacyjnej na terytorium Ukrainy, Rosji ani na Białorusi.

W ocenie zarządu Grupy, wydarzenia te mają wpływ na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną Grupy, jednakże ten wpływ jest pośredni i połączony z szeregiem innych czynników makroekonomicznych oraz geopolitycznych. Wojna i jej bezpośrednie następstwa — w głównej mierze sankcje — przyczyniły się do wprowadzenia niestabilności na światowych rynkach surowców energetycznych i materiałów budowlanych, jednak nie można określić stopnia tego wpływu.

Grupa monitoruje potencjalny wpływ wojny na działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

W szczególności obejmuje to monitoring dostępności siły roboczej, cen i dostępności głównych materiałów budowlanych oraz paliw. Obecnie ryzyko braku siły roboczej jest oceniane jako niskie. Po krótkim okresie zawirowań, sytuacja na rynku materiałów budowlanych i paliw się stabilizuje. Obecnie Grupa nie zidentyfikowała specyficznych ryzyk, które bezpośrednio wynikają z wojny i znacząco wpływają na działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

Ze względu na dynamikę sytuacji w Ukrainie, Grupa nie jest w stanie wykluczyć pojawienia się w przyszłości nowych czynników ryzyka mających wpływ na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną. W przypadku ujawnienia się tego typu ryzyk, Echo Investment S.A. przekaże informacje o nowych uwarunkowaniach mających istotny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy, w sposób przewidziany przepisami prawa i w wymaganym zakresie.

## 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 w budowie na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt / adres                         | PUM [mkw.] | Liczba mieszkań | Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali] | Planowane przychody | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---|------------|-----------------|---|---------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>KRAKÓW</b>                           |            |                 |   |                     |                               |                        |                    |                              |
| Bonarka Living II C<br>ul. Puskarska    | 9 900      | 179             | 61%                                     | 101,8               | 73,3                          | 51%                    | I kw. 2022         | III kw. 2023                 |
| Bonarka Living II D<br>ul. Puskarska    | 8 400      | 151             | 63%                                     | 87,0                | 60,5                          | 40%                    | I kw. 2022         | III kw. 2023                 |
| ZAM II<br>ul. Rydlówka                  | 5 500      | 100             | 9%                                      | 75,1                | 49,4                          | 24%                    | IV kw. 2022        | III kw. 2024                 |
| <b>ŁÓDŹ</b>                             |            |                 |   |                     |                               |                        |                    |                              |
| Zenit I<br>ul. Widzewska                | 9 100      | 168             | 79%                                     | 62,1                | 45,7                          | 51%                    | III kw. 2021       | IV kw. 2022                  |
| Fuzja III<br>ul. Tymienieckiego         | 9 100      | 159             | 75%                                     | 79,1                | 56,7                          | 72%                    | II kw. 2021        | II kw. 2023                  |
| Boho<br>ul. Wodna                       | 12 800     | 239             | 44%                                     | 109,3               | 78,3                          | 52%                    | IV kw. 2021        | III kw. 2023                 |
| Fuzja Loftowy G01<br>ul. Tymienieckiego | 7 900      | 162             | 10%                                     | 83,2                | 61,3                          | 14%                    | IV kw. 2022        | IV kw. 2024                  |
| <b>POZNAŃ</b>                           |            |                 |   |                     |                               |                        |                    |                              |
| Osiedle Enter II<br>ul. Naramowice      | 9 400      | 157             | 99%                                     | 62,2                | 44,3                          | 61%                    | II kw. 2021        | IV kw. 2022                  |
| Osiedle Enter III<br>ul. Naramowice     | 9 600      | 166             | 99%                                     | 66,3                | 46,4                          | 69%                    | II kw. 2021        | IV kw. 2022                  |
| Wieża Jeżyce I<br>ul. Janickiego        | 11 600     | 206             | 82%                                     | 107,5               | 74,3                          | 53%                    | IV kw. 2021        | IV kw. 2023                  |

## Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt / adres        | PUM<br>[mkw.]  | Liczba<br>mieszkań | Poziom<br>sprzedaży<br>[% sprze-<br>danych<br>lokali] | Planowane<br>przychody | Przewi-<br>dywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Rozpoczę-<br>cie budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|------------------------|----------------|--------------------|---|------------------------|--|------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| <b>WARSZAWA</b>        |                |                    |   |                        |  |                              |                         |                                    |
| Rytm Kabaty<br>al. KEN | 17 300         | 288                | 65%   | 289,5                  | 176,4                                    | 56%                          | I kw. 2022              | IV kw. 2023                        |
| <b>Razem</b>           | <b>110 600</b> | <b>1 975</b>       | <b>64%</b>  | <b>1 123</b>           | <b>767</b>                               | <b>50%</b>                   |                         |                                    |

## Projekty mieszkaniowe GrupyArchicom w budowie na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt / adres  | PUM<br>[mkw.]  | Liczba<br>mieszkań | Poziom<br>sprzedaży<br>[% sprze-<br>danych<br>lokali] | Planowane<br>przychody | Przewi-<br>dywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Rozpoczę-<br>cie budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|--|----------------|--------------------|---|------------------------|--|------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| <b>WROCLAW</b>   |                |                    |   |                        |  |                              |                         |                                    |
| Browary Wrocławskie BA2, BA3<br>ul. Jedności Narodowej                 | 13 800         | 239                | 67%   | 183,5                  | 95,0                                     | 87%                          | I kw. 2021              | II kw. 2023                        |
| Browary Wrocławskie BP5-6<br>ul. Jedności Narodowej                    | 9 300          | 188                | 60%   | 109,1                  | 63,7                                     | 55%                          | I kw. 2022              | IV kw. 2023                        |
| Olimpia Port M24, M25, M26<br>ul. Ameriga Vespucciego                  | 10 700         | 181                | 49%   | 128,1                  | 70,1                                     | 55%                          | III kw. 2021            | III kw. 2023                       |
| Olimpia Port M37, M39<br>ul. Ameriga Vespucciego                       | 7 800          | 156                | 41%   | 81,9                   | 56,1                                     | 69%                          | IV kw. 2021             | II kw. 2023                        |
| Olimpia Port M36, M38<br>ul. Ameriga Vespucciego                       | 4 900          | 88                 | 94%   | 49,2                   | 27,0                                     | 89%                          | I kw. 2021              | IV kw. 2022                        |
| Planty Raclawickie R8<br>ul. Wichrowa / Raclawicka                     | 5 500          | 94                 | 71%   | 59,4                   | 38,6                                     | 71%                          | IV kw. 2021             | III kw. 2023                       |
| Planty Raclawickie R9<br>ul. Wichrowa / Raclawicka                     | 8 900          | 177                | 7%  | 118,2                  | 77,6                                     | 25%                          | III kw. 2022            | II kw. 2024                        |
| Awipolis etap 3<br>ul. Władysława Chachaja                             | 6 600          | 121                | 59%   | 60,6                   | 43,1                                     | 80%                          | IV kw. 2021             | III kw. 2023                       |
| Sady nad Zieloną<br>ul. Blizanowicka                                   | 4 200          | 80                 | 96%   | 35,2                   | 25,8                                     | 100%                         | IV kw. 2020             | IV kw. 2022                        |
| Nowa Kępa Mieszczkańska KM4<br>ul. Mieszczkańska                       | 8 700          | 185                | 43%   | 119,0                  | 79,7                                     | 52%                          | I kw. 2022              | I kw. 2024                         |
| Nowa Kępa Mieszczkańska KM5<br>ul. Mieszczkańska                       | 2 700          | 18                 | 0%  | 28,6                   | 24,0                                     | 24%                          | III kw. 2022            | I kw. 2025                         |
| Nowa Kępa Mieszczkańska KM6<br>ul. Mieszczkańska                       | 7 200          | 165                | 0%  | 97,5                   | 68,8                                     | 40%                          | II kw. 2022             | III kw. 2024                       |
| <b>Razem</b>   | <b>90 300</b>  | <b>1 692</b>       | <b>48%</b>  | <b>1 070,3</b>         | <b>669,5</b>                             | <b>60%</b>                   |                         |                                    |
| <b>Razem projekty mieszkaniowe<br/>Grupy Echo Investment w budowie</b> | <b>200 900</b> | <b>3 667</b>       |   | <b>2 193,2</b>         | <b>1 436,0</b>                           |                              |                         |                                    |

## Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt / adres                               | PUM [mkw.]     | Liczba mieszkań | Planowane przychody | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---|----------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>KRAKÓW</b>                                 |                |                 |                     |                               |                        |                              |                              |
| <b>Wita Stwosza Resi</b><br>ul. Wita Stwosza  | 8 600          | 185             | 122,3               | 74,2                          | 26%                    | III kw. 2023                 | I kw. 2025                   |
| <b>ŁÓDŹ</b>                                   |                |                 |                     |                               |                        |                              |                              |
| <b>Zenit II</b><br>ul. Widzewska              | 6 000          | 162             | 46,4                | 32,1                          | 12%                    | II kw. 2023                  | IV kw. 2024                  |
| <b>Zenit III</b><br>ul. Widzewska             | 8 000          | 164             | 62,2                | 43,2                          | 8%                     | I kw. 2024                   | IV kw. 2025                  |
| <b>Zenit IV</b><br>ul. Widzewska              | 8 500          | 174             | 70,8                | 47,5                          | 7%                     | II kw. 2024                  | IV kw. 2025                  |
| <b>Zenit V</b><br>ul. Widzewska               | 9 900          | 185             | 86,6                | 53,8                          | 6%                     | I kw. 2025                   | III kw. 2026                 |
| <b>Zenit VI</b><br>ul. Widzewska              | 8 500          | 172             | 76,7                | 46,8                          | 6%                     | II kw. 2025                  | IV kw. 2026                  |
| <b>Zenit VII</b><br>ul. Widzewska             | 5 400          | 98              | 44,7                | 31,4                          | 7%                     | I kw. 2024                   | III kw. 2025                 |
| <b>Zenit VIII</b><br>ul. Widzewska            | 9 300          | 167             | 83,5                | 54,2                          | 6%                     | I kw. 2024                   | IV kw. 2025                  |
| <b>Zenit IX</b><br>ul. Widzewska              | 6 800          | 117             | 62,5                | 40,5                          | 5%                     | II kw. 2025                  | IV kw. 2026                  |
| <b>Fuzja Loftu G02</b><br>ul. Tymienieckiego  | 9 700          | 171             | 104,5               | 86,1                          | 8%                     | II kw. 2024                  | II kw. 2026                  |
| <b>POZNAŃ</b>                                 |                |                 |                     |                               |                        |                              |                              |
| <b>Apartamenty Esencja II</b><br>ul. Grabary  | 6 800          | 139             | 78,4                | 54,7                          | 17%                    | IV kw. 2023                  | III kw. 2025                 |
| <b>Wieża Jeżyce II</b><br>ul. Janickiego      | 15 100         | 262             | 151,3               | 96,6                          | 15%                    | III kw. 2023                 | I kw. 2025                   |
| <b>Wieża Jeżyce III</b><br>ul. Janickiego     | 13 600         | 242             | 143,4               | 90,8                          | 14%                    | II kw. 2024                  | IV kw. 2025                  |
| <b>Wieża Jeżyce IV</b><br>ul. Janickiego      | 11 900         | 183             | 142,0               | 89,0                          | 13%                    | I kw. 2024                   | IV kw. 2025                  |
| <b>Opieńskiego I</b><br>ul. Opieńskiego       | 15 300         | 174             | 128,9               | 92,1                          | 9%                     | III kw. 2024                 | II kw. 2026                  |
| <b>Opieńskiego II</b><br>ul. Opieńskiego      | 12 500         | 212             | 108,7               | 75,1                          | 8%                     | I kw. 2025                   | IV kw. 2026                  |
| <b>Opieńskiego III</b><br>ul. Opieńskiego     | 17 200         | 266             | 156,6               | 103,8                         | 8%                     | III kw. 2025                 | III kw. 2027                 |
| <b>Opieńskiego IV</b><br>ul. Opieńskiego      | 10 000         | 160             | 99,7                | 60,2                          | 9%                     | I kw. 2026                   | IV kw. 2027                  |
| <b>WARSZAWA</b>                               |                |                 |                     |                               |                        |                              |                              |
| <b>Stacja Wola III</b><br>ul. Ordona          | 13 300         | 241             | 208,4               | 117,9                         | 25%                    | I kw. 2023                   | II kw. 2025                  |
| <b>Projekt Mokotów I</b><br>ul. Domaniewska   | 29 600         | 556             | 521,6               | 313,6                         | 27%                    | I kw. 2023                   | IV kw. 2024                  |
| <b>Projekt Mokotów II</b><br>ul. Domaniewska  | 15 000         | 286             | 279,9               | 154,6                         | 26%                    | I kw. 2024                   | IV kw. 2025                  |
| <b>Projekt Mokotów III</b><br>ul. Domaniewska | 15 600         | 301             | 299,4               | 164,8                         | 25%                    | I kw. 2025                   | III kw. 2026                 |
| <b>Projekt Mokotów IV</b><br>ul. Domaniewska  | 6 300          | 123             | 124,3               | 67,5                          | 25%                    | III kw. 2025                 | III kw. 2027                 |
| <b>Razem</b>                                  | <b>262 900</b> | <b>4 740</b>    | <b>3 202,8</b>      | <b>1 990,3</b>                | <b>17%</b>             |                              |                              |



## Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt / adres  | PUM<br>[mkw.] | Liczba<br>mieszkań | Planowane<br>przychody | Przewidywa-<br>ny budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|--|---------------|--------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>WROCLAW</b>   |               |                    |                        |                                       |                              |                                    |                                    |
| <b>Planty Raclawickie R10</b><br>ul. Wichrowa / Raclawicka | 5 500         | 98                 | 67,9                   | 44,7                                  | 15%                          | III kw. 2023                       | II kw. 2025                        |
| <b>Gwarna</b><br>ul. Gwarna                                | 4 100         | 97                 | 58,7                   | 42,1                                  | 30%                          | III kw. 2023                       | III kw. 2025                       |
| <b>Iwiny - Schuberta</b><br>ul. Schuberta                  | 4 000         | 60                 | 35,2                   | 25,1                                  | 11%                          | II kw. 2024                        | IV kw. 2025                        |
| <b>Awipolis etap 4a</b><br>ul. Władysława Chachaja         | 10 000        | 188                | 102,3                  | 73,3                                  | 13%                          | II kw. 2023                        | I kw. 2025                         |
| <b>Awipolis etap 4b</b><br>ul. Władysława Chachaja         | 3 200         | 56                 | 33,3                   | 23,9                                  | 11%                          | IV kw. 2023                        | III kw. 2025                       |
| <b>Sady nad Zieloną 2 A1, C</b><br>ul. Blizanowicka        | 5 000         | 97                 | 50,5                   | 36,3                                  | 22%                          | I kw. 2023                         | IV kw. 2024                        |
| <b>Sady nad Zieloną 2 B</b><br>ul. Blizanowicka            | 6 300         | 123                | 64,4                   | 46,3                                  | 16%                          | IV kw. 2023                        | III kw. 2025                       |
| <b>Czarnieckiego - M</b><br>ul. Stefana Czarnieckiego      | 3 600         | 71                 | 48,9                   | 35,1                                  | 19%                          | III kw. 2024                       | IV kw. 2026                        |
| <b>Czarnieckiego - AH</b><br>ul. Stefana Czarnieckiego     | 1 050         | 60                 | 15,3                   | 11,1                                  | 24%                          | III kw. 2024                       | I kw. 2027                         |
| <b>Iwiny - Radomierzycka 1</b><br>ul. Radomierzycka        | 9 500         | 179                | 90,1                   | 64,8                                  | 20%                          | III kw. 2024                       | IV kw. 2025                        |
| <b>Iwiny - Radomierzycka 2</b><br>ul. Radomierzycka        | 10 800        | 202                | 102,8                  | 73,5                                  | 17%                          | IV kw. 2024                        | II kw. 2026                        |
| <b>Iwiny - Radomierzycka 3</b><br>ul. Radomierzycka        | 10 700        | 199                | 102,1                  | 73,4                                  | 17%                          | IV kw. 2025                        | II kw. 2027                        |
| <b>Meridian K1</b><br>ul. Karkonoska                       | 14 700        | 285                | 179,3                  | 121,8                                 | 16%                          | II kw. 2024                        | II kw. 2026                        |
| <b>Meridian K2</b><br>ul. Karkonoska                       | 9 500         | 187                | 116,7                  | 76,5                                  | 16%                          | IV kw. 2024                        | IV kw. 2026                        |
| <b>Browary Wrocławskie R1R2</b><br>ul. Rychtalska          | 6 600         | 128                | 86,7                   | 57,2                                  | 16%                          | I kw. 2024                         | I kw. 2026                         |
| <b>Górska 1</b><br>ul. Górska                              | 6 920         | 124                | 90,9                   | 59,1                                  | 16%                          | IV kw. 2024                        | IV kw. 2026                        |
| <b>Górska 2</b><br>ul. Górska                              | 11 100        | 216                | 142,5                  | 95,1                                  | 16%                          | II kw. 2025                        | II kw. 2027                        |
| <b>WARSZAWA</b>  |               |                    |                        |                                       |                              |                                    |                                    |
| <b>Projekt Mokotów</b><br>ul. Domaniewska                  | 14 400        | 257                | 239,5                  | 171,3                                 | 38%                          | II kw. 2023                        | I kw. 2025                         |
| <b>POZNAŃ</b>  |               |                    |                        |                                       |                              |                                    |                                    |
| <b>Projekt Poznań I*</b><br>ul. Janickiego                 | 13 000        | 263                | 140,4                  | 108,8                                 | 23%                          | I kw. 2024                         | I kw. 2026                         |
| <b>Projekt Poznań II*</b><br>ul. Janickiego                | 13 800        | 293                | 149,3                  | 115,7                                 | 23%                          | III kw. 2024                       | II kw. 2026                        |
| <b>KRAKÓW</b>  |               |                    |                        |                                       |                              |                                    |                                    |
| <b>Dąbrowskiego D1 D2</b><br>Kraków ul. Dąbrowskiego       | 2 700         | 55                 | 37,5                   | 24,9                                  | 16%                          | I kw. 2024                         | II kw. 2025                        |
| <b>Dąbrowskiego D3</b><br>Kraków ul. Dąbrowskiego          | 1 400         | 31                 | 19,5                   | 13,0                                  | 18%                          | I kw. 2024                         | II kw. 2025                        |

## Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt / adres  | PUM<br>[mkw.]  | Liczba<br>mieszkań | Planowane<br>przychody | Przewidywa-<br>ny budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|--|----------------|--------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Duża Góra<br>Kraków ul. Duża Góra  | 4 700          | 76                 | 52,5                   | 37,1                                  | 11%                          | II kw. 2024                        | II kw. 2026                        |
| <b>Razem</b>   | <b>172 570</b> | <b>3 345</b>       | <b>2 027</b>           | <b>1 430,0</b>                        | <b>20%</b>                   |                                    |                                    |
| <b>Razem projekty mieszkaniowe Grupy<br/>Echo Investment w przygotowaniu</b> | <b>435 470</b> | <b>8 085</b>       | <b>5 229,4</b>         | <b>3 420,4</b>                        |                              |                                    |                                    |

\* projekty w trakcie sprzedaży z grupy Echo do grupy Archicom

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

# Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

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 2022 r.

| Projekt   | PUM [mkw.]     | Liczba lokali | Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN] | Budżet [mln PLN] | Zakończenie budowy |
|---|----------------|---------------|---|------------------|--------------------|
| <b>WROCŁAW</b>                                  |                |               |   |                  |                    |
| R4R Wrocław Rychalska<br>ul. Zakładowa          | 11 400         | 302           | 9,7   | 76,8             | III kw. 2019       |
| R4R Wrocław Kępa Mieszczańska<br>ul. Dmowskiego | 9 300          | 269           | 8,6   | 76,3             | II kw. 2020        |
| <b>ŁÓDŹ</b>                                     |                |               |   |                  |                    |
| R4R Łódź Wodna<br>ul. Wodna                     | 7 800          | 219           | 5,5   | 52,4             | IV kw. 2019        |
| <b>WARSZAWA</b>                                 |                |               |   |                  |                    |
| R4R Warszawa Browary<br>ul. Grzybowska          | 19 000         | 450           | 20,9  | 187,6            | III kw. 2020       |
| R4R Warszawa Suwak<br>ul. Suwak                 | 7 900          | 227           | 7,0   | 60,7             | IV kw. 2020        |
| R4R Warszawa Taśmowa<br>ul. Taśmowa             | 13 000         | 372           | 11,0  | 112,1            | I kw. 2021         |
| R4R Warszawa Woronicza<br>ul. Żwirki i Wigury   | 5 200          | 161           | 5,1   | 53,2             | IV kw. 2022        |
| <b>GDAŃSK</b>                                   |                |               |   |                  |                    |
| R4R Gdańsk Kołobrzaska<br>ul. Kołobrzaska       | 10 000         | 302           | 10,3  | 88,7             | II kw. 2021        |
| <b>POZNAŃ</b>                                   |                |               |   |                  |                    |
| R4R Poznań Jeżyce<br>ul. Szczepanowskiego       | 5 000          | 160           | 4,0   | 45,3             | III kw. 2021       |
| <b>KRAKÓW</b>                                   |                |               |   |                  |                    |
| R4R Kraków Bonarka<br>ul. Puskarska             | 5 100          | 149           | 4,2   | 40,2             | III kw. 2022       |
| R4R Kraków Błonia<br>ul. 3 Maja                 | 12 100         | 387           | 10,5  | 102,1            | IV kw. 2022        |
| <b>Razem</b>                                    | <b>105 800</b> | <b>2 998</b>  | <b>96,8</b>   | <b>895,4</b>     |                    |

## Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt  | PUM [mkw.]     | Liczba lokali | Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|--|----------------|---------------|---|-------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>WROCŁAW</b>                                   |                |               |   |                               |                    |                              |
| R4R Wrocław<br>ul. Jaworska                      | 13 700         | 391           | 11,5  | 132,7                         | III kw. 2021       | III kw. 2023                 |
| R4R Wrocław Park Zachodni<br>ul. Horbaczewskiego | 10 100         | 301           | 9,4   | 104,8                         | II kw. 2022        | IV kw. 2023                  |
| R4R Wrocław II<br>ul. Jaworska                   | 9 700          | 290           | 9,2   | 103,8                         | III kw. 2022       | II kw. 2024                  |
| R4R Wrocław<br>ul. Grabiszyńska                  | 13 000         | 358           | 12,5  | 156,8                         | III kw. 2022       | I kw. 2025                   |
| <b>ŁÓDŹ</b>                                      |                |               |   |                               |                    |                              |
| R4R Łódź<br>ul. Kilińskiego                      | 9 700          | 287           | 7,7   | 103,2                         | II kw. 2022        | I kw. 2024                   |
| <b>WARSZAWA</b>                                  |                |               |   |                               |                    |                              |
| R4R Warszawa II<br>ul. Żwirki i Wigury           | 11 200         | 344           | 12,5  | 127,2                         | II kw. 2021        | I kw. 2023                   |
| R4R Warszawa<br>ul. Wilanowska                   | 12 200         | 375           | 14,0  | 132,4                         | III kw. 2021       | II kw. 2023                  |
| <b>POZNAŃ</b>                                    |                |               |   |                               |                    |                              |
| R4R Poznań<br>ul. Brzeźska                       | 13 000         | 411           | 11,8  | 148,5                         | IV kw. 2022        | III kw. 2024                 |
| <b>KRAKÓW</b>                                    |                |               |   |                               |                    |                              |
| R4R Kraków<br>ul. Romanowicza                    | 29 300         | 873           | 28,4  | 354,1                         | IV kw. 2022        | IV kw. 2024                  |
| <b>Razem</b>                                     | <b>121 900</b> | <b>3 630</b>  | <b>117,0</b>  | <b>1 363,5</b>                |                    |                              |

## Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt                         | PUM [mkw.]    | Liczba lokali | Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---------------------------------|---------------|---------------|---|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>WARSZAWA</b>                 |               |               |   |                               |                              |                              |
| R4R Warszawa 2                  | 7 800         | 279           | 10,0  | 110,9                         | I kw. 2023                   | IV kw. 2024                  |
| <b>POZNAŃ</b>                   |               |               |   |                               |                              |                              |
| R4R Poznań 4                    | 22 200        | 670           | 19,4  | 266,1                         | II kw. 2023                  | II kw. 2025                  |
| <b>KRAKÓW</b>                   |               |               |   |                               |                              |                              |
| R4R Kraków<br>ul. Jana Pawła II | 8 700         | 296           | 8,9   | 98,9                          | I kw. 2023                   | IV kw. 2024                  |
| <b>GDAŃSK</b>                   |               |               |   |                               |                              |                              |
| R4R Gdańsk*                     | 9 900         | 286           | 11,1  | 137,4                         | I kw. 2023                   | III kw. 2024                 |
| R4R Gdańsk 2                    | 24 200        | 737           | 23,8  | 295,8                         | I kw. 2023                   | IV kw. 2024                  |
| <b>Razem</b>                    | <b>72 800</b> | <b>2 268</b>  | <b>73,2</b>   | <b>909,1</b>                  |                              |                              |

\* projekt w trakcie sprzedaży z Echo Investment do Resi4Rent



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.



Fot. Mieszkania na wynajem Resi4Rent - Warszawa Taśmowa

# 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 2022 r.

| Projekt / adres                                      | GLA [mkw.]    | Poziom wynajęcia [%] | Plano- wane przychody NOI [mln EUR] | Przewi- dywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi  |
|--|---------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|--------------------|--|
| <b>Moje Miejsce II</b><br>Warszawa, ul. Beethovena   | 17 100        | 90%                  | 3,2                                 | 157,5                           | 90%                    | 20,3*  | IV kw. 2020        | Umowa ROFO z Globalworth Poland. Aktywo dostępne do sprzedaży. |
| <b>React I</b><br>Łódź, al. Piłsudskiego             | 15 000        | 65%                  | 2,5                                 | 118,5                           | 78%                    | 15,7   | I kw. 2022         | Nieruchomość inwestycyjna.                                     |
| <b>Brain Park I</b><br>Łódź, al. Piłsudskiego        | 29 700        | 62%                  | 5,6                                 | 281,2                           | 73%                    | 47,0   | IV kw. 2022        | Nieruchomość inwestycyjna.                                     |
| <b>City Forum — City 2</b><br>Wrocław, ul. Traugutta | 12 700        | 98%                  | 2,4                                 | 95,3                            | 94%                    | 51,7**   | II kw. 2020        | Biurowiec spółki Archi- com.S.A. Aktywo dostępne do sprzedaży. |
| <b>Razem</b>   | <b>74 500</b> |                      | <b>13,7</b>                         | <b>652,5</b>                    |                        | <b>134,7</b>   |                    |  |

\* zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na zobowiązanie do podziału projektu (profit share)

\*\* wycena narastająco, bez wydzielenia zysku rozpoznanego w konsolidacji z grupą Echo Investment

## Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt / adres  | GLA [mkw.]    | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Przewi- dywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN] | Rozpoczę- cie budowy | Planowane zakończenie budowy | Uwagi             |
|--|---------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|----------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Fuzja I01 &amp; I03</b><br>Łódź, ul. Tymienieckiego | 9 400         | 0%                   | 1,6                               | 89,3                            | 20%                    | -  | I kw. 2022           | IV kw. 2023                  | Budynek sprzedany |
| <b>Brain Park II</b><br>Kraków, al. Pokoju             | 13 000        | 24%                  | 2,5                               | 125,7                           | 38%                    | 10,5   | III kw. 2022         | III kw. 2023                 |                   |
| <b>Razem</b>   | <b>22 400</b> |                      | <b>4,1</b>                        | <b>215,0</b>                    |                        | <b>10,5</b>  |                      |                              |                   |

## Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 grudnia 2022 r.

| Projekt / adres   | GLA [mkw.] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy | Uwagi  |
|---|------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| <b>Wita Stwosza</b><br>Kraków, ul. Wita Stwosza                   | 26 600     | 5,4                               | 255,3                         | 23%                    | II kw. 2023                  | I kw. 2025                   |  |
| <b>React II</b><br>Łódź, al. Piłsudskiego                         | 25 900     | 4,5                               | 197,2                         | 8%                     | III kw. 2024                 | I kw. 2026                   |  |
| <b>Swobodna I</b><br>Wrocław, ul. Swobodna                        | 16 200     | 3,3                               | 153,8                         | 12%                    | II kw. 2023                  | I kw. 2025                   |  |
| <b>Swobodna II</b><br>Wrocław, ul. Swobodna                       | 25 600     | 5,1                               | 240,5                         | 12%                    | I kw. 2024                   | I kw. 2026                   |  |
| <b>West 4 Business Hub II</b><br>Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu  | 23 100     | 4,2                               | 190,5                         | 14%                    | II kw. 2024                  | IV kw. 2025                  |  |
| <b>West 4 Business Hub III</b><br>Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu | 33 400     | 6,0                               | 273,5                         | 11%                    | II kw. 2025                  | IV kw. 2026                  |  |
| <b>T22 Office B</b><br>Warszawa, ul. Towarowa                     | 31 100     | 8,9                               | 424,5                         | 19%                    | I kw. 2023                   | I kw. 2025                   | Projekt należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności. |
| <b>Razem</b>  |            |                                   |                               |                        |                              |                              |  |

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

Jeśli nie wskazano inaczej, wszystkie budynki biurowe w budowie i przygotowaniu są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.



Fot. Biurowiec Brain Park w Krakowie

# 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 2022 r.

| Projekt / adres   | GLA [mkw.]     | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi   |
|---|----------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------|--|--------------------|---|
| <b>Libero</b><br>Katowice, ul. Kościuszki                       | 44 900         | 98%                  | 9,0                               | 390,4            | 100%                   | 173,7*   | IV kw. 2018        | Umowa ROFO z EPP.                             |
| <b>Galeria Młociny</b><br>Warszawa, ul. Zgrupowania AK Kampinos | 84 300         | 94%                  | 20,4                              | 1 273,70         | 99,9%                  | 7,8  | II kw. 2019        | Joint venture z EPP w proporcjach 30:70 proc. |
| <b>Pasaż Opieńskiego</b><br>Poznań, ul. Opieńskiego             | 13 200         | 98%                  | 0,8                               | n/a              | n/a                    | n/a  | n/a                | Budynek przeznaczony do wyburzenia            |
| <b>Pasaż Kapelanka</b><br>Kraków, ul. Kapelanka                 | 17 700         | 100%                 | 2,0                               | n/a              | n/a                    | n/a  | n/a                | Budynek przeznaczony do wyburzenia            |
| <b>Razem</b>  | <b>160 100</b> |                      | <b>32,2</b>                       | <b>1 664,1</b>   |                        | <b>181,6</b>   |                    |   |

\* zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na Profit Share

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”.

Pasaż Opieńskiego znajduje się w pozycji „nieruchomości inwestycyjne”, natomiast Pasaż Kapelanka — w pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie”.



# Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

## Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 31 grudnia 2022 r.

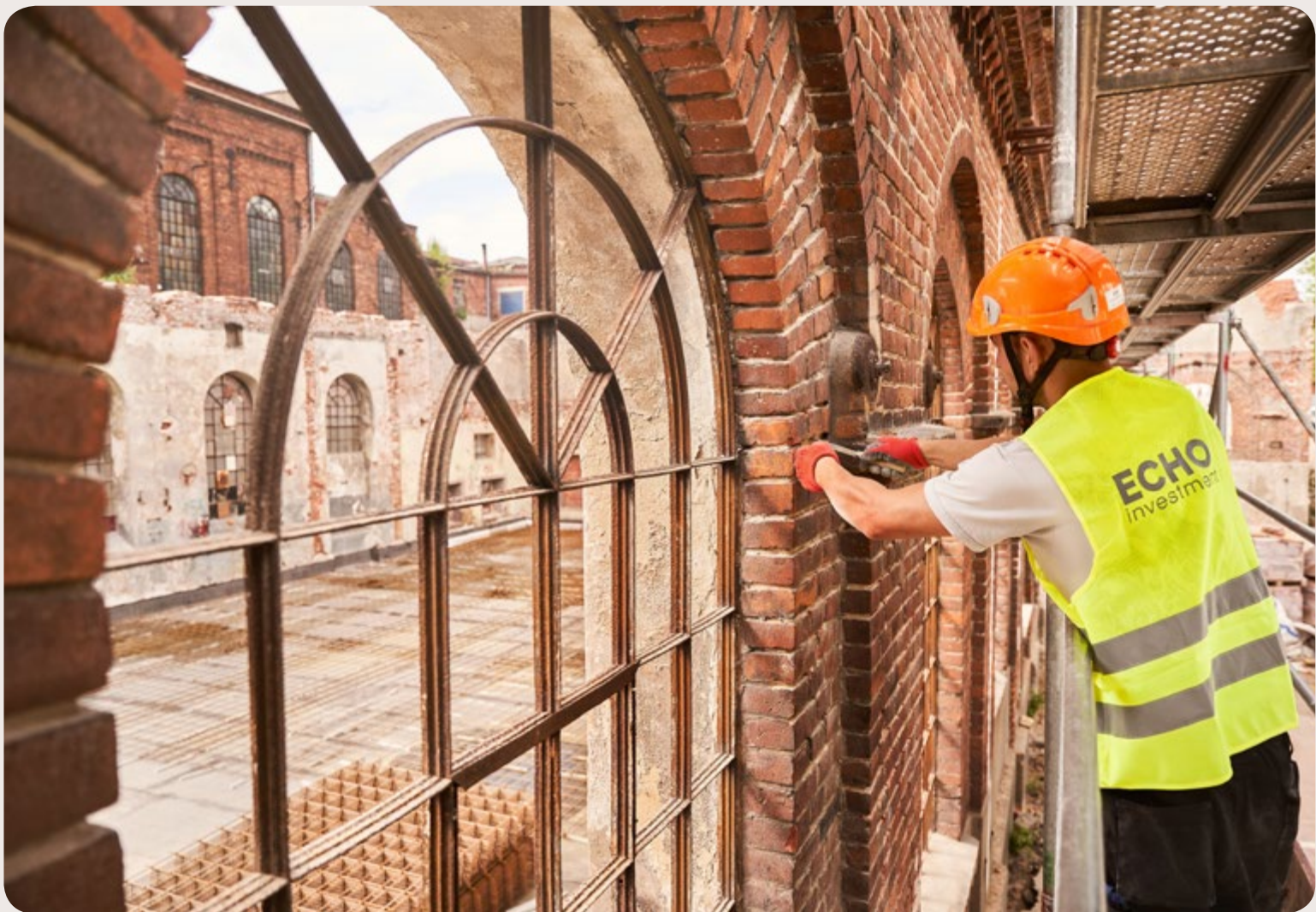
| Projekt                     | Powierzchnia działki [mkw.] | GLA/PUM [mkw.] | Uwagi   |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------|---|
| Warszawa, ul. Towarowa      | 55 500                      | 166 600        | Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe. Docelowo działka pod mieszkania będzie wyłączną własnością grupy Echo Investment. Działka pod biura, mieszkania, mieszkania na wynajem i usługi. |
| Kraków, ul. Kapelanka       | 56 000                      | 75 900         | Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.   |
| Warszawa, al. KEN           | 29 600                      | 32 000         | Działka pod biura, usługi, mieszkania.  |
| Łódź, ul. Tymienieckiego    | 22 100                      | 26 800         | Działka pod biura, usługi, mieszkania.  |
| Kraków, Wita Stwosza        | 3 200                       | 5 100          | Działka pod usługi.   |
| Katowice, ul. Piotra Skargi | 3 700                       | 26 500         | Działka pod biura, usługi.  |
| <b>Razem</b>                | <b>170 100</b>              | <b>332 900</b> |   |

## Pozostałe grunty Grupy Echo na 31 grudnia 2022 r.

| Nieruchomość            | Powierzchnia [mkw.] | Uwagi                         |
|-------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Poznań, Naramowice      | 77 500              |                               |
| Łódź, ul. Widzewska     | 19 800              |                               |
| Gdańsk, ul. Nowomiejska | 4 300               | Przedwstępna umowa sprzedaży. |
| Zabrze, ul. Miarki      | 8 100               |                               |
| <b>Razem</b>            | <b>109 700</b>      |                               |

## Pozostałe grunty Grupy Archicom na 31 grudnia 2022 r.

| Nieruchomość             | Powierzchnia<br>[mkw] | Uwagi  |
|--------------------------|-----------------------|--|
| Wrocław, ul. Murowana    | 3 100                 | Działka pod zabudowę jednorodziną.   |
| Wrocław, Jagodno         | 3 500                 | Działka pod zabudowę jednorodziną.   |
| Gajków, ul. Janowicka    | 7 300                 | Działka pod przemysł/usługi.   |
| Wrocław, ul. Vespucciego | 700                   | Działka pod tereny zielone, z możliwością wybudowania pawilonu gastronomicznego. |
| <b>Razem</b>             | <b>14 600</b>         |  |



Fot. Budowa kompleksu biurowego Fuzja w Łodzi

# 19

## Główne inwestycje w 2022 r. — zakupy nieruchomości

Obecnie Grupa Echo Investment ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować około 22 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej. Ponadto ma również podpisaną umowę przedwstępną na odkupienie od spółki będącej wspólnym przedsięwzięciem (Towarowa 22) terenu przeznaczonego pod budowę mieszkań na sprzedaż z potencjałem około 46 tys. mkw.

Grupa Archicom ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować blisko 36,7 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej. W 2022 r. sfinalizowała m.in. zakup działki we Wrocławiu, na której może powstać ok. 2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej oraz zakup działki w Warszawie od Grupy Echo, na której może powstać ok. 14,3 tys. mkw. Ma również zabezpie-

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

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



Fot. Budowa biurowca Brain Park w Krakowie



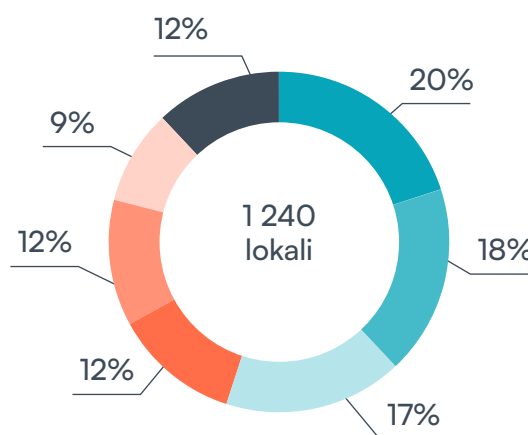
# 20

## Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2022 r.

Przekazanie klientom 1 240 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo.

- Warszawa, Stacja Wola II
- Łódź, Fuzja II
- Kraków, Osiedle Krk II
- Poznań, Osiedle Enter III
- Poznań, Osiedle Enter II
- Kraków, Osiedle ZAM I
- Pozostałe

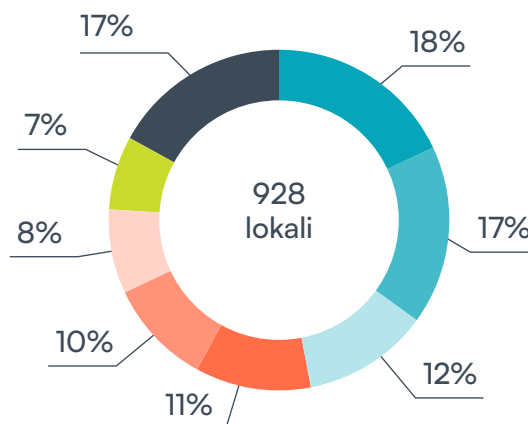
Udział projektów mieszkaniowych Grupy Echo w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w 2022 r. [w szt.]



Przekazanie klientom 928 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

- Wrocław, Awipolis L3, L4
- Wrocław, Planty Raclawickie R5, R6, R7
- Wrocław, Olimpia Port M21, M22, M23
- Wrocław, Browary Wrocławskie BL1
- Wrocław, Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2
- Wrocław, Sady nad Zieloną
- Wrocław, Olimpia Port M36, M38
- Pozostałe

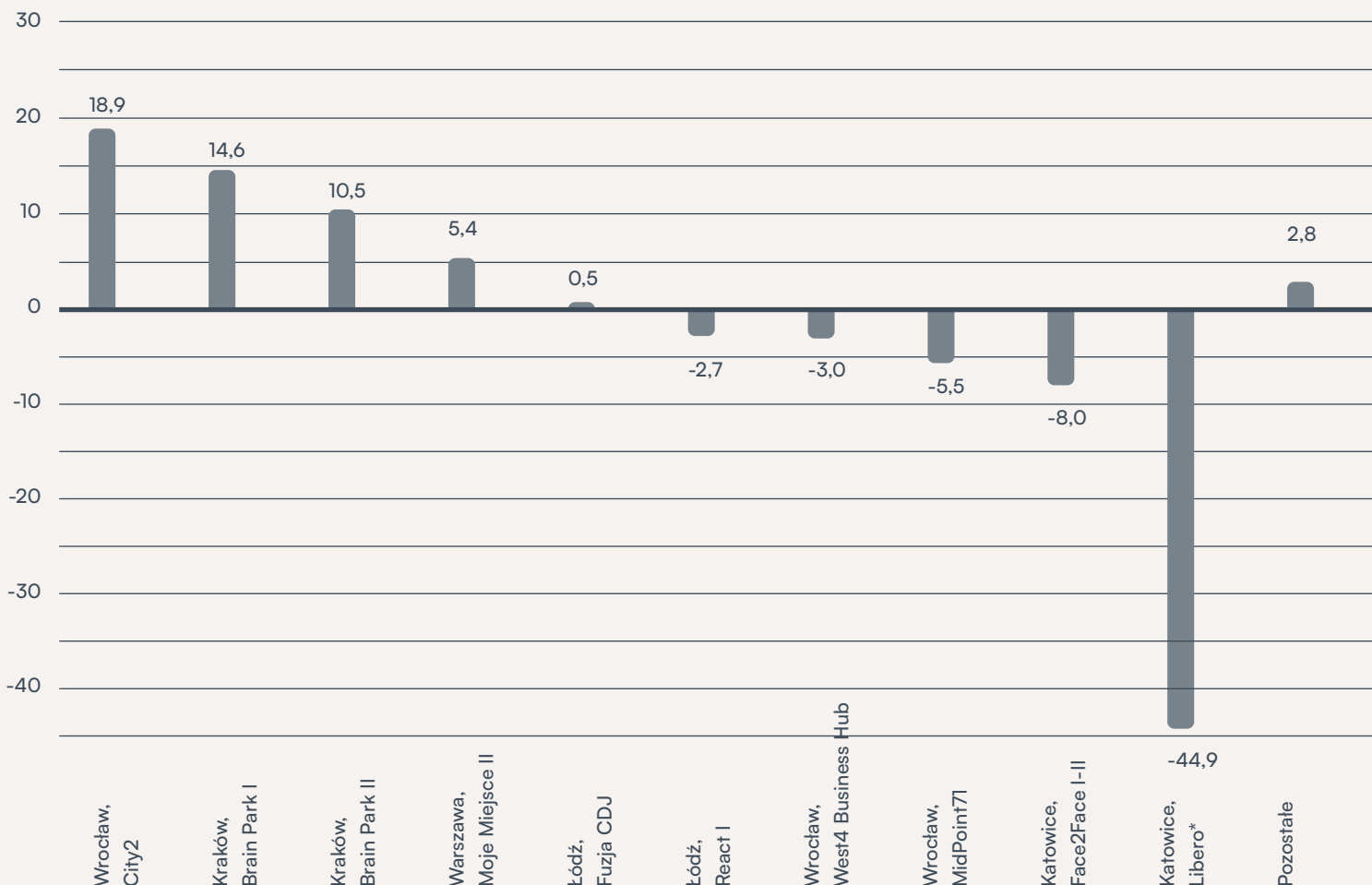
Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w 2022 r. [w szt.]





**Strata z nieruchomości inwestycyjnych  
w kwocie 11,4 mln zł.**

**Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych  
w podziale na nieruchomości w 2022 r. [mln PLN]**



\* Zmiana stopy kapitalizacji do wyceny projektu

Sprzedaż nieruchomości w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej, Face2Face I-II w Katowicach, West4 Business Hub i MidPoint71 we Wrocławiu oraz Fuzji CDJ w Łodzi.

Wycena wartości projektów współkontrolowanych – Galeria Młociny w Warszawie, 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

- Utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna wzrostu popytu inwestycyjnego na mieszkania (17,2 proc. w styczniu 2023 r. oraz 16,6 proc. w grudniu 2022 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy rok wcześniej),
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w grudniu 2022 r. o 10,3 proc. rok do roku,
- niski poziom bezrobocia rejestrowanego (5,2 proc. w grudniu 2022 oraz 5,5 proc. w styczniu 2023 r. wg GUS),
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań,
- zapowiedzi złagodzenia polityki kredytowej przez banki.

### Negatywne

- Wysoka inflacja jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca ufność konsumencką,
- wolniejszy wzrost PKB: 0,3 proc. w czwartym kwartale 2022 r. rok do roku po oczyszczeniu z czynników sezonowych, spadek o 2,4 proc. w stosunku do trzeciego kwartału (szacunki NBP),
- pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka niż mieszkania (obligacje skarbowe). Wysokie oprocentowanie lokat depozytowych,
- ograniczenie aktywności banków na rynku kredytowym w wyniku zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- niski bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej (BWUK): -45,5 p. proc. w grudniu 2022 r. oraz -38,1 p. proc. w styczniu 2023 r.,
- niepewność co do cen surowców i energii,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce. Możliwe kolejne podwyżki stóp procentowych przez RPP,
- wzrost cen materiałów budowlanych, który wyniósł w styczniu 2023 r. ok. +17 proc. r/r (wg PSB).

# Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

---

## Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Osiedle Wodna Boho w Łodzi,
- Fuzja II w Łodzi,
- Zenit I w Łodzi,
- Bonarka Living 2C i 2D w Krakowie,
- Wieża Jeżyce I w Poznaniu,
- Rytm Kabaty w Warszawie.

---

## Wydanie kupującym mieszkań Archicomu, głównie w projektach we Wrocławiu:

- Olimpia Port
- Planty Raclawickie,
- Awipolis,
- Browary Wrocławskie.

---

## Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji oraz gruntów:

- biurowiec Moje Miejsce II w Warszawie,
- biurowiec City 2 we Wrocławiu
- nieruchomość gruntowa przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku,
- nieruchomość gruntowa w Gajkowie.

---

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

- Brain Park I oraz II w Krakowie,
- React I w Łodzi,
- Wita Stwosza w Krakowie..

---

## Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach.

---

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

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

---

## Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

# 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, z zysku za 2018 r. i kolejne lata 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.

## Decyzja Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o dywidendzie za 2021 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 15 czerwca 2022 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2021 r. zysku.

Zysk netto w wysokości 27,8 mln zł, powiększony o kwotę 153,7 mln zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego — co stanowi łącznie 181,5 mln zł — został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,44 zł. Kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 28 grudnia 2021 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy. Pozostała część dywidendy została wypłacona 26 lipca 2022 r.

## Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2022 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 23 grudnia 2022 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 2 lutego 2023 r., po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej. Do zaliczki dywidendowej uprawnieni byli akcjonariusze posiadający akcje Spółki 26 stycznia 2023 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty.

# 0,22 PLN

wysokość wypłaconej zaliczki dywidendowej na jedną akcję z zysku za 2022 r.

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





# 23

## Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi

### Rynki zbytu

Wszystkie projekty realizowane w 2022 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 2022 r.

| Kontrahent  | Wartość obrotów [mln PLN] |
|---|---------------------------|
| Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o.  | 91,7                      |
| Unibep S.A.   | 53,5                      |
| M&J Bud Invest PL i Siadul Sp.k.                                    | 42,3                      |
| Erbud S.A.  | 39,1                      |
| Krakbau S.A.  | 38,3                      |
| ZBB Firma Budowlana Sp. z o.o. Sp.k.                                | 28,5                      |
| CDBP Sp. z o.o.   | 25,1                      |
| ZIO-MAX Marcin Ziopaja  | 23,2                      |
| Prof Fair Jarosław Poraj  | 22,6                      |
| Expres-Konkurent Sp. z o.o. Sp.k.                                   | 16,5                      |
| Artmax Sp. z o.o.   | 16,1                      |
| Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds Mbh Sp. z o.o. o/Polska | 14,2                      |
| Dex-Bud 2 Sp. z o.o. Sp.k.  | 13,4                      |
| Elektrotermia Sp. z o.o.  | 12,9                      |
| P.P.H Komobex-Intel Sp. z o.o.                                      | 12,5                      |

### Najwięksi kontrahenci Grupy Archicom S.A. w 2022 r.

| Kontrahent                   | Wartość obrotów [mln PLN] |
|------------------------------|---------------------------|
| Opex S.A.                    | 87,9                      |
| Erbud S.A.                   | 56,4                      |
| AWM Budownictwo S.A.         | 33,0                      |
| CMC Poland Sp. o.o.          | 4,0                       |
| BUDVAR Centrum Sp. z o.o.    | 3,2                       |
| Hydro-Kamel Kamil Skraburski | 2,6                       |

## Klienci

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** — 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 biurów, 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 2022 r.

| Klient                                   | Wartość obrotów<br>[mln PLN] |
|--|------------------------------|
| Huramitell Investments Sp. z o. o.       | 639,7                        |
| Farkas Grundstuckgesellschaft MBH &CO KG | 248,1                        |
| Barcarotta Sp. z o. o.                   | 198,5                        |
| Giant Invest Sp. z o. o.                 | 97,2                         |
| Thi Van Anh Nguyen                       | 14,5                         |
| Capgemini Polska Sp. z o.o.              | 13,7                         |
| Honeywell Services Poland Sp. z o. o.    | 12,2                         |
| R4R Poland Sp. z o.o.                    | 10,2                         |

# Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

## Obligacje

### Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2022 r.

| Seria  | Kod ISIN     | Bank / dom maklerski  | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania        |
|--|--------------|---|-------------------|---------------|-------------------------------|
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]</b>      |              |   |                   |               |                               |
| 1/2019   | PLECHPS00308 | mBank S.A.  | 96 510            | 11.04.2023    | WIBOR 6M + marża 4,25%        |
| 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%         |
| <b>Razem</b>   |              |   | <b>713 510</b>    |               |                               |
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A. [tys. PLN]</b>       |              |   |                   |               |                               |
| M4/2019  | PLARHCM00073 | mBank S.A.  | 60 000            | 14.06.2023    | WIBOR 3M + marża 3,3%         |
| M6/2022  | PLO221800090 | mBank S.A.  | 110 000           | 15.03.2024    | WIBOR 3M + marża 3,2%         |
| <b>Razem</b>   |              |   | <b>170 000</b>    |               |                               |
| <b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]</b>         |              |   |                   |               |                               |
| Seria I  | PLECHPS00274 | Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.   | 50 000            | 8.11.2023     | WIBOR 6M + marża 3,4%         |
| Serie J i J2   | PLECHPS00290 | Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.<br>Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A. | 33 832            | 21.09.2023    | WIBOR 6M + marża 3,4%         |
| 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%         |
| <b>Razem</b>   |              |   | <b>288 832</b>    |               |                               |
| <b>Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A. [tys. PLN]</b> |              |   |                   |               |                               |
| 1P/2021  | PLO017000053 | Michael/Ström DM (agent)  | 188 000           | 22.10.2024    | stała stopa oprocentowania 5% |
| <b>Razem</b>   |              |   | <b>188 000</b>    |               |                               |
| <b>Obligacje w PLN razem</b>   |              |   | <b>1 360 342</b>  |               |                               |

## Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. EUR]

| Seria                        | Kod ISIN     | Bank / dom maklerski | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania          |
|------------------------------|--------------|----------------------|-------------------|---------------|---------------------------------|
| 1E/2020                      | PLECHPS00316 | Bank Pekao S.A.      | 40 000            | 23.10.2024    | stała stopa oprocentowania 4,5% |
| <b>Obligacje w EUR razem</b> |              |                      | <b>40 000</b>     |               |                                 |

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 2022 r.

### Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]

| Seria        | Kod ISIN     | Data       | Wartość nominalna |
|--------------|--------------|------------|-------------------|
| Seria 1/2018 | PLECHPS00282 | 25.04.2022 | 31 410            |
| Seria H      | PLECHPS00266 | 22.05.2022 | 50 000            |
| Seria F      | PLECHPS00233 | 11.10.2022 | 125 000           |
| Seria G      | PLECHPS00241 | 27.10.2022 | 75 000            |
| 1P/2020      | PLO017000020 | 8.12.2022  | 100 000           |
| 1/2020*      | PLO017000012 | 8.12.2022  | 80 000            |
| <b>Razem</b> |              |            | <b>461 410</b>    |

\*wykup częściowy

### Obligacje wykupione przez Archicom [tys. PLN]

| Seria        | Kod ISIN     | Data       | Wartość nominalna |
|--------------|--------------|------------|-------------------|
| M5/2020      | PLO221800025 | 7.02.2022  | 78 500            |
| M3/2018      | PLARHCM00065 | 13.07.2022 | 50 000            |
| <b>Razem</b> |              |            | <b>128 500</b>    |



## Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]

| Seria        | Kod ISIN     | Data emisji | Wartość nominalna |
|--------------|--------------|-------------|-------------------|
| Seria K      | PLECHPS00324 | 1.02.2022   | 50 000            |
| Seria L      | PLECHPS00332 | 17.03.2022  | 50 000            |
| Seria M      | PLECHPS00340 | 25.05.2022  | 40 000            |
| Seria N      | PLECHPS00357 | 21.07.2022  | 40 000            |
| Seria O      | PLECHPS00365 | 14.10.2022  | 25 000            |
| 11/2022      | PLO017000079 | 8.12.2022   | 180 000           |
| <b>Razem</b> |              |             | <b>385 000</b>    |

## Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. [tys. PLN]

| Seria        | Kod ISIN     | Data       | Wartość nominalna |
|--------------|--------------|------------|-------------------|
| M6/2022      | PLO221800090 | 16.03.2022 | 110 000           |
| <b>Razem</b> |              |            | <b>110 000</b>    |

Ponadto, w pierwszym kwartale 2023 r. Archicom S.A. wyemitował obligacje serii M7/2023 dla inwestorów instytucjonalnych o wartości nominalnej 62 mln zł.

# Kredyty inwestycyjne

## Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 31 grudnia 2022 r. [tys.]

| Projekt inwestycyjny                   | Podmiot zaciągający kredyt  | Bank   | Kwota kredytu wg umowy |                | Stan wykorzystania kredytu |                | 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         |                            | 63 174         | 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         |                            | 51 802         | EURIBOR 3M + marża | 30.04.2025    |
| Moje Miejsce II, Warszawa              | Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.   | PKO BP S.A.  |                        | 23 034         |                            | 22 126         | EURIBOR 3M + marża | 30.09.2023    |
| Brain Park I i II, Kraków              | Echo Arena Sp. z o.o.   | PKO BP S.A.   Bank Pekao S.A.  |                        | 65 560         |                            | 25 160         | 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         |                            | 32 057         | EURIBOR 3M + marża | 30.09.2023    |
| Resi4Rent* - I transza projektów       | R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.   R4R Wrocław Rychalska 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                |                | 103 630                    |                | 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 Kołobrzaska Sp. z o.o.                                       | Santander S.A.   Helaba AG   | 69 000                 |                | 67 594                     |                | 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 Polska     | 74 402                 |                | 39 250                     |                | WIBOR 1M + 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 JP11 Sp. z o.o.   R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o. | Santander S.A.   Helaba AG   | 95 456                 |                | 3 906                      |                | WIBOR 1M + marża   | 15.12.2029    |
| Resi4Rent* - Revolving Credit Facility | R4R Poland sp. z o.o.   | European Bank for Reconstruction and Development                       |                        | 15 000         |                            | 4 688          | EURIBOR 3M + marża | 1.12.2027     |
| <b>Razem</b>                           |   |  | <b>354 418</b>         | <b>287 260</b> | <b>214 380</b>             | <b>199 007</b> |                    |               |

\* 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. [tys. EUR]

| Projekt inwestycyjny | Podmiot zaciągający kredyt           | Bank            | Kwota kredytu wg umowy | Stan wykorzystania kredytu | Oprocentowanie     | Termin spłaty |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------|------------------------|----------------------------|--------------------|---------------|
| City Forum - City 2  | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 17 600                 | 4 413                      | EURIBOR 1M + marża | 22.12.2031    |
| <b>Razem</b>         |                                      |                 | <b>17 600</b>          | <b>4 413</b>               |                    |               |

Kredyty inwestycyjne zabezpieczone są 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 2022 r. [tys. PLN]

| Bank                         | Kwota wg umowy | Kwota pozostała do spłaty | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|------------------------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------|
| PKO BP S.A. *                | 75 000         | 62 931                    | WIBOR 1M + marża | 31.10.2023    |
| Alior Bank S.A.              | 25 000         | 25 000                    | WIBOR 3M + marża | 10.07.2023    |
| Santander Bank Polska S.A.** | 100 000        | 67 468                    | WIBOR 1M + marża | 14.04.2023    |
| <b>Razem</b>                 | <b>200 000</b> | <b>155 399</b>            |                  |               |

\* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 10,1 mln zł.

\*\* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 5,3 mln zł.

### Linie kredytowe Grupy Archicom na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

| Bank         | Podmiot zaciągający kredyt                         | Kwota wg umowy | Kwota pozostała do spłaty | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|--------------|--|----------------|---------------------------|------------------|---------------|
| mBank S.A. * | Archicom Sp. z o.o. — Realizacja Inwestycji Sp.k.* | 15 000         | 0                         | WIBOR 1M + marża | 23.09.2024 r. |
| PKO BP S.A.  | Archicom S.A.                                      | 80 000         | 0                         | WIBOR 3M + marża | 9.03.2024     |
| <b>Razem</b> |  | <b>95 000</b>  | <b>0</b>                  |                  |               |

\* 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 niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

25

# Poręczenia i gwarancje

## Poręczenia finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

| Poręczyciel          | Podmiot otrzymujący poręczenie | Beneficjent               | Wartość      | Termin ważności | Tytułem  |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------|-----------------|--|
| Echo Investment S.A. | Pimech Invest Sp. z o.o.       | Miasto Stołeczne Warszawa | 1 230        | 30.03.2023      | Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej. |
| <b>Razem</b>         |                                |                           | <b>1 230</b> |                 |  |

## Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2022 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. | 12 237        | 25.02.2024      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB. |
| <b>Razem</b>  |  |                                 | <b>12 237</b> |                 |  |

## Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

| Gwarant   | Podmiot otrzymujący gwarancję      | Beneficjent                                 | Wartość       | Termin ważności | Tytułem  |
|---|------------------------------------|---|---------------|-----------------|--|
| Echo - SPV7 Sp. z o.o.  | R4R Warszawa Wilanowska 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 Investment S.A.  | Echo Investment S.A.               | Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k. | 40 000        | 31.10.2026      | Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.   |
| <b>Razem</b>  |                                    |   | <b>58 465</b> |                 |  |
| <b>Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe</b> |                                    |   | <b>70 702</b> |                 |  |

## Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w 2022 r. [tys. PLN]

| Zmiana      | Gwarant                | Podmiot otrzymujący gwarancję          | Beneficjent                | Wartość | Termin ważności | Tytułem  |
|-------------|------------------------|--|----------------------------|---------|-----------------|--|
| Wygaśnięcie | Echo - SPV7 Sp. z o.o. | R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. | Santander Bank Polska S.A. | 24 500  | 8.03.2022       | Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu. |
| Wygaśnięcie | Echo Investment S.A.   | Rosehill Investments Sp. z o.o.        | IB 6 FIZAN w likwidacji    | 107 505 | 31.03.2022      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31 sierpnia 2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR. |



# 26

## Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się w 2022 r. na zabezpieczeniu płynności finansowej w warunkach niepewności wynikającej z wojny w Ukrainie, a także na zapewnieniu źródeł finansowania realizowanych projektów oraz utrzymaniu bezpiecznych

wskaźników płynności i założonej struktury finansowania. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na koniec 2022 r. świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są poniższe wskaźniki.

### Dla Echo Investment S.A.

#### Wskaźniki rentowności

Wzrost wskaźników marży zysku operacyjnego i zysku bilansowego netto spowodowany jest wzrostem przychodów z tytułu odsetek od obligacji oraz otrzymanych dywidend i wypłaty zysków ze spółek. Wzrost stóp zwrotów ROA i ROE wynika ze wzrostu zysku netto (wzrost zysku operacyjnego częściowo zniwelowany wyższymi kosztami finansowymi spowodowany wzrostem stóp procentowych) przy spadku wartości kapitału własnego (wypłata dywidendy).

**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

|  | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Wskaźnik marży zysku operacyjnego      | 77%        | 27%        |
| Wskaźnik marży zysku bilansowego netto | 28%        | 6%         |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA)           | 3%         | 1%         |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) | 9%         | 2%         |

## 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 miała wpływ sprzedaż pozostających w zapasie lokali mieszkaniowych oraz działek do spółek wewnątrz grupy. Na wskaźnik rotacji należności i jego wzrost wpłynął przyrost należności handlowych. Na wzrost rotacji zobowiązań miała wpływ mniejsza dynamika spadku zobowiązań handlowych w stosunku do spadku przychodów ze sprzedaży.

### Rotacja zapasów w dniach

(stan zapasów \*360 / przychody)

### Rotacja należności krótkoterminowych w dniach

(stan należności krótkoterminowych \*360 / przychody)

### Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług

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

## Wartości wskaźników rotacji

|   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| Rotacja zapasów w dniach                      | 122        | 253        |
| Rotacja należności krótkoterminowych w dniach | 74         | 48         |
| Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach | 20         | 18         |

## Wskaźniki płynności

W 2022 r. wskaźniki płynności wzrosły i kształtują się na dobrych poziomach, co świadczy o stabilnej sytuacji płynnościowej spółki. Wynika to z dużego przyrostu aktywów obrotowych (udzielone pożyczki przekwalifikowane z długo na krótkoterminowe oraz przyrost środków pieniężnych) przy jednoczesnym spadku poziomu zobowiązań krótkoterminowych (rozliczenie zaliczek za sprzedane grunty od jednostek powiązanych).

### 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

|                                      | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Wskaźnik bieżący (current ratio)     | 1,19       | 0,54       |
| Wskaźnik szybki (quick ratio)        | 1,04       | 0,21       |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) | 0,15       | 0,08       |

## Wskaźniki zadłużenia

### Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa ogółem)

Delikatny wzrost tego wskaźnika wynika z mniejszego spadku kapitałów własnych aniżeli aktywów.

### Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa trwałe)

Wzrost tego wskaźnika wynika z mniejszego spadku kapitałów własnych aniżeli aktywów trwałych (przekwalifikowanie pożyczek na krótkoterminowe oraz częściowa ich spłata).

### Wskaźnik ogólnego zadłużenia

(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Niewielki spadek wskaźnika wynika z większego spadku zobowiązań od spadku aktywów ogółem.

### Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego

(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Spadek wskaźnika wynika z większego spadku zobowiązań ogółem aniżeli spadku kapitału własnego.

Zmiany na aktywach oraz kapitałach opisane poniżej przy okazji analizy współczynników rentowności, płynności i rotacji.

## Wartości wskaźników zadłużenia

|  | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi        | 34%        | 33%        |
| Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym | 49%        | 38%        |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia                         | 65%        | 67%        |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego                | 189%       | 204%       |

## Dla grupy kapitałowej Echo Investment

### Wskaźniki rentowności

Poziom marży zysku operacyjnego pozostał niezmienny w stosunku do zeszłego roku. Wynika to z podobnego poziomu spadków zysku operacyjnego oraz przychodów ze sprzedaży. Na spadek zysku operacyjnego miał przede wszystkim fakt mniejszej ilości przekazanych mieszkań w stosunku do zeszłego roku (2021: 2 969 szt., 2022: 2 168 szt.). Wskaźnik marży zysku bilansowego wynika z większego spadku zysku netto aniżeli spadku przychodów ze sprzedaży. Wpływ miał na to rozpoznany mniejszy wynik z wartości godziwej projektów pozostających na nieruchomościach inwestycyjnych.

Stopa zwrotu z aktywów (ROA) pozostaje na niezmiennym poziomie skutkiem proporcjonalnego spadku zysku netto oraz aktywów. Spadek poziomu aktywów wynika ze sprzedaży projektów biurowych (Fuzja CDJ, F2F I&II, West 4 Business Hub I, MidPoint71).

Spadek wskaźnika stopy zwrotu z kapitału własnego spowodowany jest większym spadkiem zysku netto w stosunku do spadku poziomu kapitału własnego (dywidenda na jedną akcję wyższa od zysku netto na akcję).

**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

|  | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Wskaźnik marży zysku operacyjnego      | 20%        | 20%        |
| Wskaźnik marży zysku bilansowego netto | 11%        | 13%        |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA)           | 3%         | 3%         |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) | 9%         | 11%        |

### 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)

Wzrost wskaźnika wynika z prawie niezmiennego stanu zapasów w stosunku do spadku przychodów ze sprzedaży.

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

Wzrost tego wskaźnika wynika z dużego przyrostu stanu należności (zaliczki na poczet dostaw w tym największa na poczet zakupu gruntu przy ul. Towarowej 22 przed podpisaniem umowy ostatecznej, przeniesienie z należności długoterminowych należności z tytułu zbycia jednostek zależnych i większe należności z VAT) przy jednoczesnym spadku przychodów ze sprzedaży.

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

Wzrost wskaźnika spowodowany jest mniejszym spadkiem dynamiki zobowiązań krótkoterminowych (zobowiązania handlowe plus pozostałe zobowiązania krótkoterminowe)

w stosunku do spadku dynamiki przychodów ze sprzedaży.

## Wartości wskaźników rotacji

|   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| Rotacja zapasów w dniach  | 411        | 388        |
| Rotacja należności krótkoterminowych w dniach                         | 111        | 47         |
| Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach | 113        | 90         |

## Wskaźniki płynności

W 2022 r. wskaźniki płynności wzrosły i utrzymują się na dobrych poziomach, co świadczy o stabilnej sytuacji płynnościowej Grupy.

Wzrost wskaźników wynika ze wzrostu aktywów obrotowych (środki pieniężne oraz należności) przy spadku poziomu zobowiązań krótkoterminowych.

### 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

|                                      | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Wskaźnik bieżący (current ratio)     | 1,38       | 1,11       |
| Wskaźnik szybki (quick ratio)        | 0,66       | 0,40       |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) | 0,46       | 0,29       |

## Wskaźniki zadłużenia

### Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa ogółem)

Wskaźnik pozostaje bezpiecznym poziomem a jego niewielki wzrost spowodowany jest mniejszym spadkiem poziomu kapitału własnego w stosunku do spadku aktywów.

### Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa trwałe)

Wzrost tego wskaźnika wynika z ze spadku wartości aktywów trwałych (sprzedaż projektów Fuzja CDJ, F2F I&II, West4 Business Hub I, MidPoint71).

### Wskaźnik ogólnego zadłużenia

(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Praktycznie niezmienny poziom tego wskaźnika wynika z podobnego spadku poziomów aktywów i zobowiązań.

### Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego

(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Spadek tego wskaźnika wynika z większego spadku zadłużenia przy mniejszej zmianie kapitału własnego.



## Wartości wskaźników zadłużenia

|  | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi        | 30%        | 29%        |
| Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym | 61%        | 48%        |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia                         | 66%        | 65%        |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego                | 224%       | 225%       |
| Wskaźnik zadłużenia netto                            | 29%        | 39%        |

# Informacje o pożyczkach udzielonych w 2022 r., w tym podmiotom powiązanym

Podstawowe dane o największych pożyczkach bez odsetek i odpisów aktualizujących w Grupie Echo Investment na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

| Pożyczkodawca  | Pożyczkobiorca                                     | Kwota<br>[mln PLN] | Oprocentowanie          | Termin spłaty |
|--|--|--------------------|-------------------------|---------------|
| Projekt Echo 129 Sp. z o.o.                          | Echo Investment S.A.                               | 150,3              | EURIBOR 3M + marża 4,8% | 30.09.2023    |
| Echo Investment S.A.                                 | Fianar Investments Sp. z o.o.                      | 146,2              | WIBOR 3M + marża 3,2%   | 31.12.2023    |
| Echo Investment S.A.                                 | Strood Sp. z o.o.                                  | 137,3              | EURIBOR 3M + marża 2,7% | 31.12.2023    |
| Echo - SPV 7 Sp. z o.o.                              | Echo - Arena Sp. z o.o.                            | 114,6              | WIBOR 3M + marża 3,2%   | 1.07.2026     |
| Pudsey Sp. z o.o.                                    | Swanage Sp. z o.o.                                 | 91,0               | WIBOR 3M + marża 3%     | 31.12.2023    |
| Echo Investment S.A.                                 | Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.          | 82,6               | WIBOR 3M + marża 3,2%   | 31.12.2023    |
| Echo Investment S.A.                                 | Villea Investments Sp. z o.o.                      | 62,9               | WIBOR 3M + marża 3,2%   | 31.12.2023    |
| Archicom SA.   | Archicom Poznań Sp. z o.o.                         | 62,6               | WIBOR 3M + marża 3,50%  | 31.12.2026    |
| Echo Investment S.A.                                 | R4R Poland Sp. z o.o.                              | 61,5               | marża 6%                | 31.03.2029    |
| Duże Naramowice — Projekt Echo 111 Sp. z o.o. S.K.A. | Echo - Arena Sp. z o.o.                            | 57,6               | WIBOR 3M + marża 3%     | 1.07.2026     |
| Projekt Naramowice — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.    | React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.                  | 55,4               | WIBOR 3M + marża 3%     | 30.09.2024    |
| Cinema Asset Manager Sp. z o.o. S.K.A.               | Perth Sp. z o.o.                                   | 36,3               | WIBOR 3M + marża 3%     | 31.12.2023    |
| 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.                                 | R4R Poland Sp. z o.o.                              | 48,7               | marża 6%                | 31.03.2031    |
| 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 - SPV 7 Sp. z o.o.                              | Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.         | 48,2               | WIBOR 3M + marża 3,2%   | 31.12.2023    |
| Face2Face — Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.              | Fianar Investments Sp. z o.o.                      | 46,9               | EURIBOR 3M + marża 2,7% | 31.12.2024    |
| Archicom SA.   | Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.                | 45,4               | WIBOR 3M + marża 3,50%  | 31.12.2026    |
| Echo Investment S.A.                                 | R4R Poland Sp. z o.o.                              | 45,1               | marża 6%                | 31.03.2030    |
| Echo Investment S.A.                                 | Taśmowa — Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A.       | 44,1               | WIBOR 3M + marża 3,2%   | 31.12.2024    |

**Podstawowe dane o największych pożyczkach bez odsetek i odpisów aktualizujących w Grupie Echo Investment na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]**

| Pożyczkodawca                                       | Pożyczkobiorca                             | Kwota<br>[mln PLN] | Oprocentowanie          | Termin spłaty |
|---|--|--------------------|-------------------------|---------------|
| Archicom SA.  | Archicom Residential Sp. z o.o.            | 43,5               | WIBOR 3M + marża 3,50%  | 31.12.2026    |
| Archicom SA.  | Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.      | 40,1               | WIBOR 3M + marża 3,50%  | 31.12.2026    |
| Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A | Projekt Echo 137 Sp. z o.o.                | 37,5               | EURIBOR 3M + marża 2,7% | 30.09.2024    |
| Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A | Senja 2 Sp. z o.o.                         | 37,3               | WIBOR 3M + marża 3%     | 30.06.2024    |
| Echo Investment S.A.                                | R4R Poland Sp. z o.o.                      | 35,2               | marża 6%                | 30.09.2026    |
| Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A | Projekt Echo 137 Sp. z o.o.                | 34,0               | WIBOR 3M + marża 3%     | 30.09.2024    |
| Echo — Aurus Sp. z o.o.                             | Galeria Nova — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A | 31,7               | WIBOR 3M + marża 3,2%   | 30.06.2024    |

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 spr-

wozdania 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 2022 r.  | 210 000          |
| Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r.  | 93 000           |
| Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 r.  | 600 000          |
| Badanie sprawozdania z wynagrodzeń za 2022 r.   | 25 000           |
| Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A. | 220 000          |
| Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A.                     | 250 000          |
| <b>Razem</b>  | <b>1 398 000</b> |

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2022 r. wchodziły 163 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 36 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 (SPV). Echo Investment S.A. pośrednio — poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz DKR Echo Invest S.A. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 grudnia 2022 r. posiadało 71,48 proc. akcji uprawniających do 70,41 proc. głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

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

Grupa posiada również mniejszościowe udziały w kilku 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 2022 r. znajdują się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Echo Investment za 2022 r. w części 3 „Grupa Echo Investment”.



# 30

# 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 2022 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 powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

W 2022 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

## Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2022 r. pomiędzy akcjonariuszami.

## Wpływ wyników za 2022 r. na realizację prognoz finansowych

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

## Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W 2022 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. w części 3 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

# Oświadczenia Zarządu



## 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 2022 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 2022 r. w tym samym terminie, co roczne sprawozdania finansowe. Sprawozdanie jest dostępne na stronie internetowej Echo Investment [echo.com.pl](https://echo.com.pl) w zakładce relacje inwestorskie — zrównoważony rozwój.

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

Kielce, 28 marca 2023 r.



Dokument  
został podpisany  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym

# Kontakt

Projekt layoutu i skład:  
Damian Chomątkowski  
[be.net/chomatowski](http://be.net/chomatowski)

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



**ECHO**  
investment