

III kwartał

2022

Raport finansowy
Spółki i Grupy
Echo Investment



Fot. Biurowiec Brain Park w Krakowie

ECHO
investment



Fot. Lobby w biurowcu Brain Park w Krakowie

Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

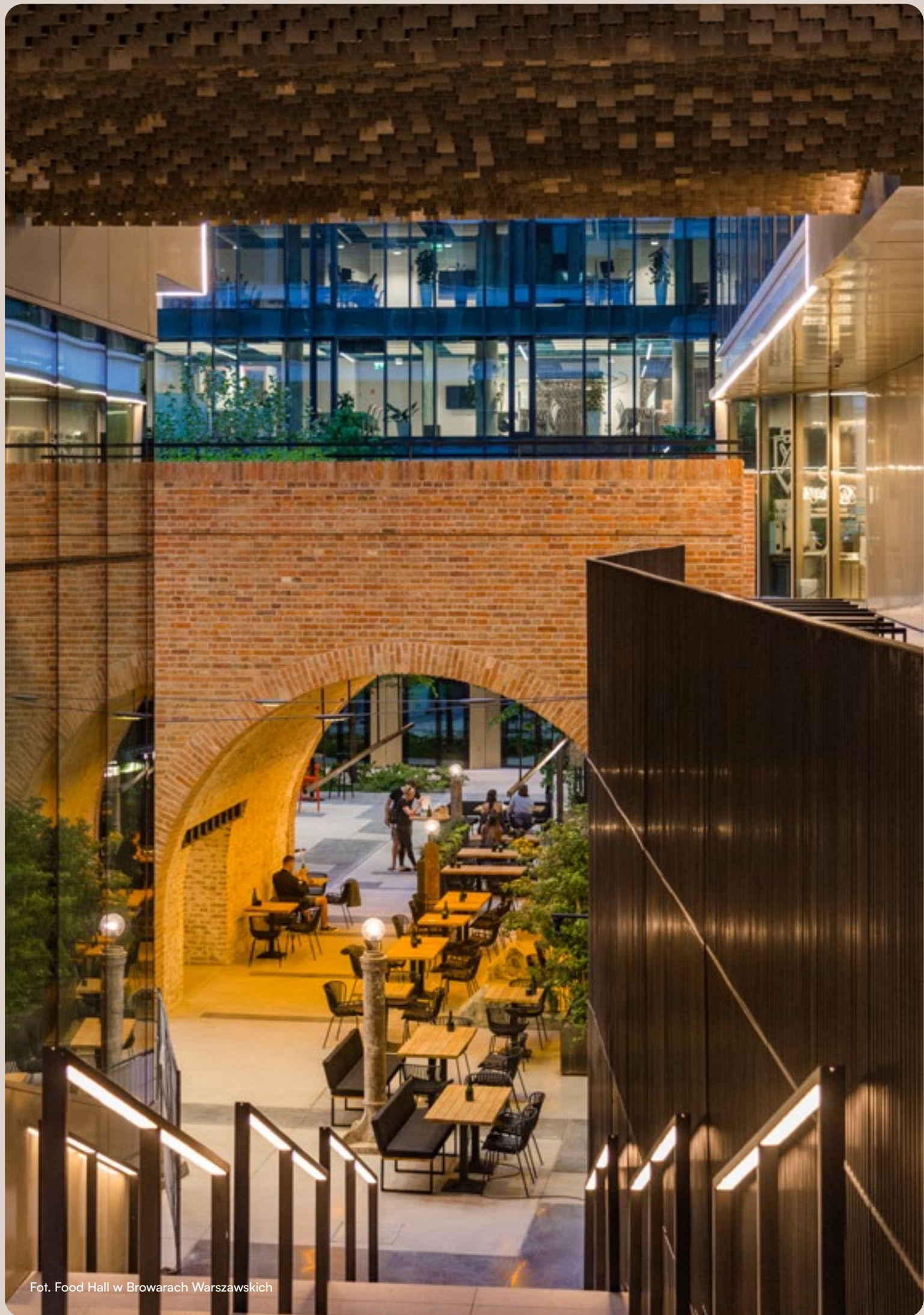
6

CZĘŚĆ 1 **8**

Sprawozdanie Zarządu **8**

01.	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	9
	Zarząd	10
	Rada Nadzorcza	11
02.	Strategia Rentownego Wzrostu	12
03.	Model biznesowy	14
04.	Wybrane dane finansowe Grupy	15
05.	Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	16
06.	Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	17
07.	Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2022 r.	18
08.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	29
09.	Segment mieszkaniowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	30
10.	Segment komercyjny — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	36
11.	Segmenty Grupy — struktura finansowa	42
12.	Portfel nieruchomości	45
13.	Główne inwestycje w trzech kwartałach 2022 r. — zakupy nieruchomości	59
14.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w III kwartale 2022 r.	60
15.	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	62
16.	Polityka dywidendowa i dywidenda	64
17.	Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	66
18.	Zobowiązania pozabilansowe Spółki i Grupy	70
19.	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	81
20.	Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy	82

Sprawozdania finansowe	83
CZĘŚĆ 2	84
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 września 2022 r.	84
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy	93
01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego	94
02. Grupa Echo Investment	95
03. Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r.	97
04. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane	98
CZĘŚĆ 3	100
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 września 2022 r.	100
CZĘŚĆ 4	108
Oświadczenie Zarządu	108
Kontakt	111



Fot. Food Hall w Browarach Warszawskich

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za trzy kwartały 2022 r. Wypracowaliśmy w tym czasie 125 mln zł zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, co było głównie rezultatem przekazania klientom 1 650 mieszkań na sprzedaż i wynajem wybudowanych przez Echo Investment i Archicom, a także wzrostu wartości biurowców i mieszkań na wynajem.

Mieszkania

Od początku roku do końca września 2022 r. nasza Grupa sprzedała 1 202 i przekazała klientom indywidualnym 1 515 mieszkań. W tym czasie rozpoczęliśmy budowę łącznie 1 335 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 odpowiadają 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 tys. jest w budowie. Celem Resi4Rent do końca 2024 r. jest posiadanie około 10 tys. lokali na wynajem — z czego ponad 8 tys. gotowych, a resztę blisko ukończenia. Obecnie grunty pod 90% tych mieszkań są już zabezpieczone.

Sektor nieruchomości komercyjnych

W ostatnich tygodniach oddaliśmy do użytkowania pierwszy budynek kompleksu Brain Park w Krakowie. Biurowiec jest świetnie wynajęty, m.in. przez PepsiCo, EPAM i Mercator Medical. W związku z dużym zainteresowaniem najemców, podjęliśmy decyzję o rozpoczęciu budowy drugiej fazy Brain Parku. Tym samym na koniec września 2022 r. mieliśmy w budowie trzy projekty biurowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 52 tys. mkw. Kolejne 152 tys. mkw., w Krakowie, Łodzi i we Wrocławiu, jest w fazie planowania. Wśród przygotowywanych inwestycji znajdują się nowe projekty ‘destinations’ — miejsca, które przyciągają ludzi. Już na początku przyszłego roku będziemy mogli rozpocząć wyczekiwane projekty jak Towarowa 22 w Warszawie, Wita Stwosza w Krakowie czy Swobodna we Wrocławiu — wielofunkcyjne, dobrze zaprojektowane duże fragmenty miast.

Rośnie zainteresowanie najemców wykorzystaniem elastycznej przestrzeni biurowej, którą w naszej Grupie oferuje CitySpace. Trzeci kwartał stanowił kontynuację doskonałych trendów. Operator przygotował w tym czasie dwie nowe lokalizacje, w tym 242 stanowisk pracy w Placu Unii oraz 390 stanowisk we wrocławskim MidPoint71 — najbardziej wyeksponowanej przestrzeni biurowej w mieście.

Trzeci kwartał to kontynuacja wzrostów w centrum handlowym Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie. Obroty Libero w trzech kwartałach 2022 r. były wyższe o 91 proc. niż w analogicznym okresie 2020 r., natomiast odwiedzalność — o 69 proc. wyższa. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 56 proc. wobec pierwszych dziewięciu miesięcy 2020, natomiast odwiedzalność — o 49 proc.

Sytuacja finansowa

Wartość naszych aktywów to 6,4 mld zł. Grupa utrzymuje także wysoki stan gotówki — na koniec września było to blisko 700 mln zł. Jak zawsze, jesteśmy skupieni na utrzymywaniu stabilnej pozycji finansowej naszej Grupy i prowadzimy ostrożną politykę finansową. Cieszymy się zaufaniem inwestorów, dzięki czemu od początku roku do końca września nasza Grupa wyemitowała obligacje o łącznej wartości 290 mln zł. Jednocześnie w tym czasie wykupiliśmy cztery serie obligacji, których termin zapadalności przypadła na 2022 r.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszym raportem finansowym za trzeci kwartał 2022 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment



Wśród przygotowywanych inwestycji znajdują się nowe projekty ‘destinations’ — miejsca, które przyciągają ludzi. Już na początku przyszłego roku będziemy mogli rozpocząć wyczekiwane projekty jak Towarowa 22 w Warszawie, Wita Stwosza w Krakowie czy Swobodna we Wrocławiu — wielofunkcyjne, dobrze zaprojektowane duże fragmenty miast.

CZĘŚĆ 1

Sprawozdanie Zarządu

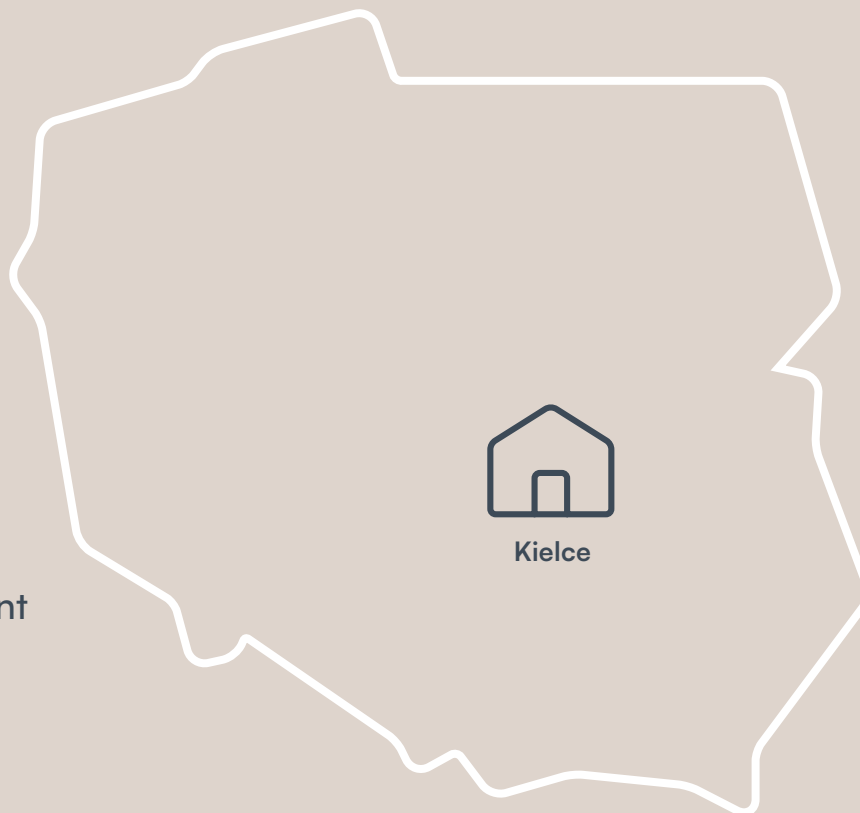


01

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



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

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

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIG-Nieruchomości. Miejszem prowadzenia działalności Spółki jest Polska. Jednostką dominującą wobec Echo Investment S.A. 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 30 września 2022 r. wynosił 616 osób, 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



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



02

Strategia Rentownego Wzrostu

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:

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 czołówki deweloperów zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

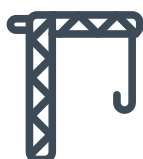
Duże wielofunkcyjne projekty



Wieloletnie doświadczenie Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje Spółce przewagę konkurencyjną, wynikającą z umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Spółka 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.

Działalność deweloperska



Spółka koncentruje się na działalności deweloperskiej: zakupie działek, uzyskaniu pozwoleń administracyjnych, przygotowaniu projektu, pozyskaniu finansowania, budowie, wynajmie i sprzedaży gotowych inwestycji. Głównym źródłem zysków Echo Investment jest sprzedaż mieszkań i wzrost wartości budowanych nieru-

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

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.

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

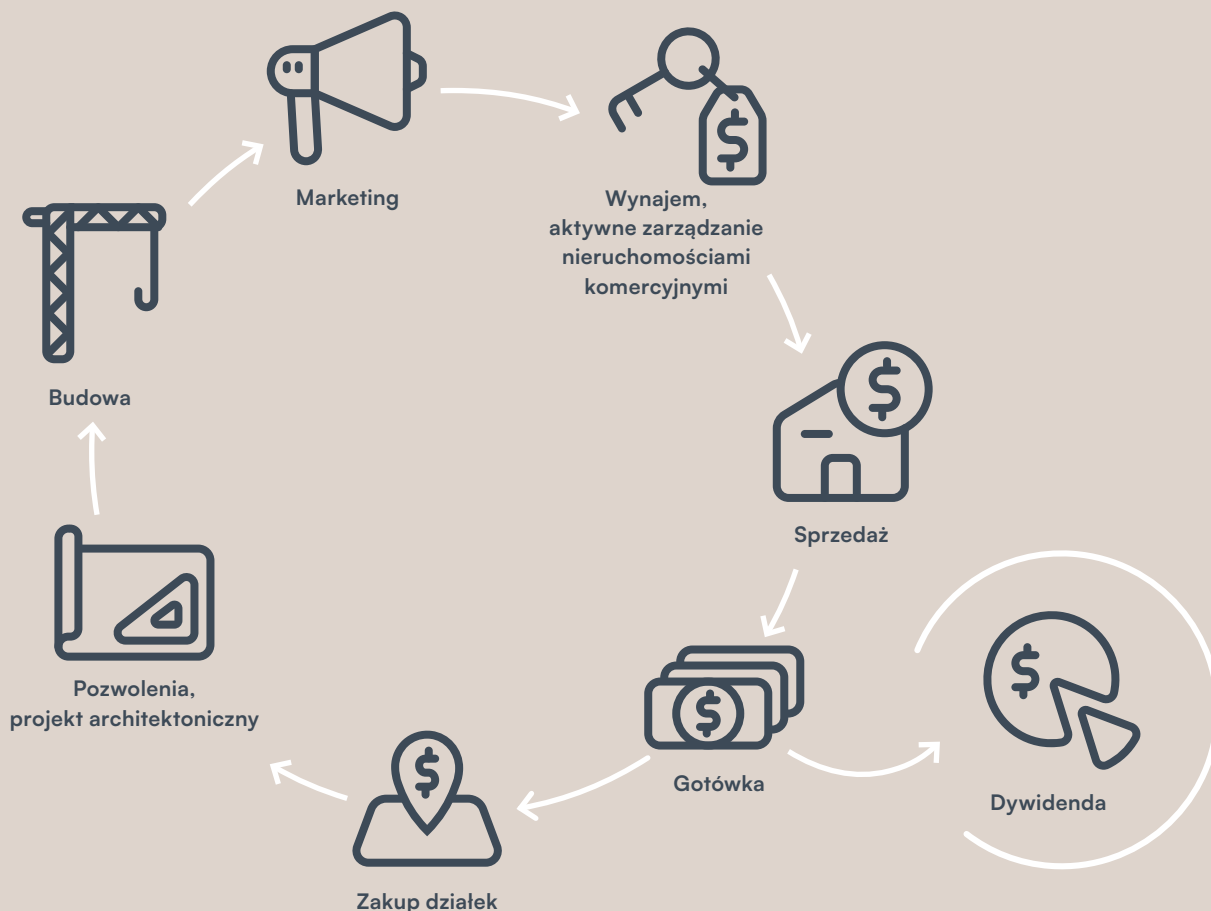
z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, planistyczne, wynajmu, księgowo, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.



Fot. Budowa kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie

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 30.09.2022	stan na 30.09.2021	stan na 30.09.2022	stan na 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	1 023 650	819 874	218 355	179 856
Zysk operacyjny	279 593	186 061	59 640	40 816
Zysk (strata) brutto	203 035	148 038	43 310	32 475
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	124 809	108 300	26 623	23 758
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(141 232)	154 259	(30 126)	33 840
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	328 476	528 107	70 067	115 851
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(82 559)	(270 870)	(17 611)	(59 421)
Przepływy pieniężne netto, razem	104 685	411 496	22 330	90 270
Aktywa razem	6 429 129	6 760 417	1 320 204	1 459 219
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 732 372	1 689 809	355 738	364 741
Zobowiązania długoterminowe	2 178 394	2 272 245	447 327	490 458
Zobowiązania krótkoterminowe	2 355 044	2 613 788	483 602	564 180
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,30	0,26	0,06	0,06
Wartość księgowa na jedną akcję	4,20	4,09	0,86	0,88

Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,8698 zł/euro na 30 września 2022 r.,
- 4,6329 zł/euro na 30 września 2021 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:

- 4,6880 zł/euro w okresie 1 stycznia 2022 r. — 30 września 2022 r.,
- 4,5585 zł/euro w okresie 1 stycznia 2021 r. — 30 września 2021 r.,
- 4,5775 zł/euro w okresie 1 stycznia 2021 r. — 31 grudnia 2021 r.

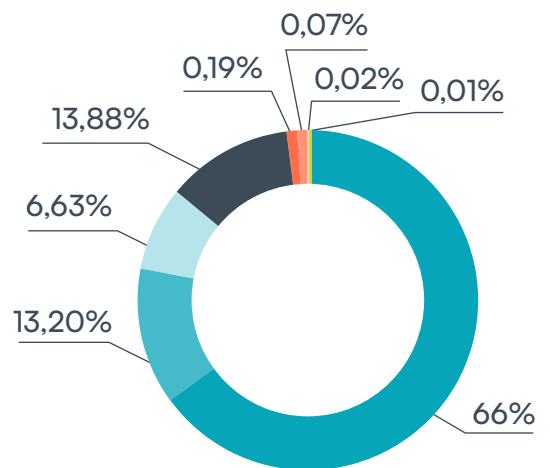
05

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

Akcjonariusze Echo Investment S.A.

Liczba akcji:

272 375 784	— Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt oraz Griffin Capital Partners)
55 468 000	— Nationale-Nederlanden OFE
27 350 000	— Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander
774 802	— Nicklas Lindberg — prezes zarządu
291 065	— Maciej Drozd — wiceprezes zarządu
94 192	— Péter Kocsis — członek rady nadzorczej
50 000	— Bence Sass — członek rady nadzorczej
57 286 739	— pozostali akcjonariusze



Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw.

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. Papier 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 na 30 września 2022 r. oraz na dzień przekazania raportu wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5 proc. ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 15 czerwca 2022 r. oraz z powiadomień od akcjonariuszy.

O akcjonariuszu większościowym

WING

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 miliona mkw. WING działa we wszystkich segmentach rynku, w tym biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. Do ostatnich

osiągnięć firmy należą nowa siedziba Magyar Telekom i T-Systems - najnowocześniejszy i największy biurowiec w kraju, siedziba Ericsson i Siemens-evosoft, 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.

06

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

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	774 802	0,19%
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07%
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	94 192	0,02%
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01%

W okresie od publikacji ostatniego finansowego raportu okresowego Spółka została poinformowana o transakcji nabycia akcji przez Prezesa Zarządu - Nicklasa Lindberga, w liczbie 42 400 sztuk akcji.

Stan posiadania akcji pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie uległ zmianie w stosunku do poprzedniego raportu okresowego.

Stan posiadania obligacji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych obligacji
Nicklas Lindberg Prezes	229 (kod PLECHPS00233)
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	50 (kod PLECHPS00290) 316 (kod PLECHPS00233)

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 30 września 2022 r. i w 2022 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

07

Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2022 r.

Emisja obligacji o łącznej wartości 180 mln zł dla inwestorów indywidualnych

Spółka Echo Investment w trzech kwartałach 2022 r. uplasowała cztery serie obligacji dla inwestorów indywidualnych.

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

Obligacje nie są zabezpieczone. Są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. 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 i N przeprowadzone zostały na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 listopada 2021 r. oraz suplementów.

180 mln PLN

wartość wyemitowanych
w trzech kwartałach 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

cena sprzedaży budynku biurowego
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.

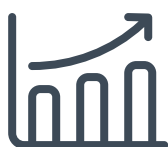
Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 15 marca 2024 r. Wykup nastąpi po wartości nominalnej.

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



Wykup obligacji o łącznej wartości 210 mln zł

Grupa Echo Investment w trzech kwartałach 2022 r. wykupiła cztery serie obligacji.

Dwie serie obligacji dla inwestorów instytucjonalnych, o łącznej wartości 128,5 mln zł, wykupił Archicom S.A. natomiast dwie pozostałe — dla inwestorów instytucjonalnych i indywidualnych, o łącznej wartości 81,4 mln zł, wykupiło Echo Investment S.A.

Obligacje zostały wykupione zgodnie z terminem wykupu.

210 mln PLN

wartość obligacji wykupionych przez Grupę Echo Investment w trzech kwartałach 2022 r.



Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna [tys. PLN]
Archicom	M5/2020	PLO221800025	7.02.2022	78 500
Echo Investment S.A.	1/2018	PLECHPS00282	25.04.2022	31 410
Echo Investment S.A.	Seria H	PLECHPS00266	22.05.2022	50 000
Archicom	M3/2018	PLARHCM00065	13.07.2022	50 000

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. Wyliczenia 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. Towarowa 22 to jeden z najbardziej atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w Warszawie



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.

Fot. Kompleks biurowy Fuzja w Łodzi



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.

Biurowce 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 przemysłowych zabudowań fabryki włókienniczej przy ul. Tymienieckiego w Łodzi. Budynki są w pełni wynajęte i oferują 22 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Biurowce 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

cena sprzedaży 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

cena sprzedaży 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 w liczbie akcji 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 liczbie akcji Archicomu

do 71,47 proc.

Fot. City 2 we Wrocławiu
— siedziba firmy Archicom

08

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Emisja obligacji o wartości 25 mln zł dla inwestorów indywidualnych

W czwartym kwartale 2022 r. Echo Investment uplasowało jedną serię obligacji dla inwestorów indywidualnych.

Seria	O
Data rozpoczęcia subskrypcji	6 września 2022 r.
Data zakończenia subskrypcji	20 września 2022 r.
Wartość serii	25 mln zł
Stopa redukcji	1%
Termin zapadalności	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%

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

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

Oferta publiczna obligacji serii O przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 listopada 2021 r. oraz suplementów.

205 mln PLN

łącznie wartość pięciu serii obligacji dla inwestorów indywidualnych uplasowanych od początku 2022 r.

Wykup obligacji o łącznej wartości 200 mln zł

W czwartym kwartale 2022 r. Echo Investment S.A. wykupiło dwie serie obligacji dla inwestorów indywidualnych.

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%

Segment mieszkaniowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

▲ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce

Trzeci kwartał 2022 r., na sześciu największych rynkach w Polsce, przyniósł 30 proc. spadek sprzedaży mieszkań w porównaniu z poprzednim kwartałem. Deweloperzy znaleźli nabywców na zaledwie 6,6 tys. lokali. Tak niska liczba transakcji zanotowana była ostatnio w drugim kwartale 2020 r., kiedy z powodu pandemii zamknięto biura sprzedaży. W porównaniu z trzecim kwartałem rekordowego 2021 r., spadek sprzedaży mieszkań wynosi aż 54 proc.

Na ograniczenie popytu negatywnie wpływa szereg czynników. Do najważniejszych należy restrykcyjna polityka Rady Polityki Pieniężnej oraz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie podnoszenia stóp procentowych i sposobu kalkulacji zdolności kredytowej. Przy kalkulowaniu zdolności kredytowej nabywcy muszą uwzględniać wyższy bufor na ewentualne podwyżki stóp procentowych do 5 pp. Wg analityków portalu RynekPierwotny.pl, w niespełna rok od pierwszej podwyżki stóp procentowych koniunktura sprzedażowa na rynku pierwotnym cofnęła się o prawie osiem lat, czyli do punktu wyjścia z okresu ostatniej prosperity.

Popyt niezmiennie hamują także rosnące ceny mieszkań, mimo że na rynku widać pojawiające się oferty promocyjne oraz upusty. Jak podaje JLL, średnie ceny lokali, które znajdowały się w ofercie na koniec września 2022 r., najbardziej wzrosły w ciągu trzech poprzednich miesięcy w Krakowie (5 proc.) oraz Wrocławiu (4 proc.). Spowodowane to było przede wszystkim wprowadzeniem do sprzedaży na tych rynkach bardzo drogich inwestycji. Na pozostałych rynkach ceny w trzecim kwartale wzrosły niewiele, a w Warszawie pozostały praktycznie bez zmian (-0,1 proc.).

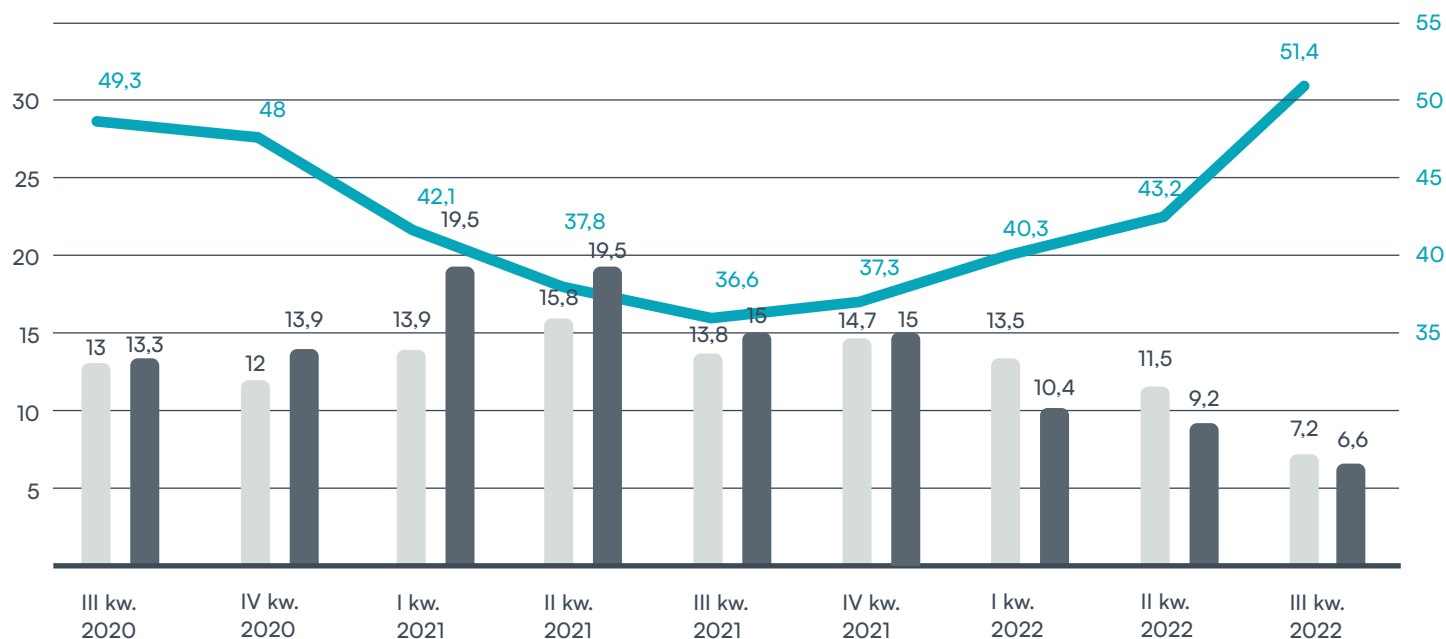
Klienci mieli większy niż w poprzednich kwartałach wybór mieszkań. Jak podają analitycy JLL, niezależnie od projektów, które pojawiły się w ofercie w drugim kwartale, tuż przed wejściem w życie ustawy o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i związanych z nią dodatkowych opłat, na sześciu głównych rynkach deweloperzy wprowadzili kolejnych ponad 7,2 tys. mieszkań. W trzecim kwartale wyraźnym zjawiskiem był również zwrot mieszkań (najczęściej rezygnacja z płatnych rezerwacji), które zasilily ponownie ofertę. W konsekwencji jej wielkość na koniec września wyniosła 51,4 tys. lokali, to o 16 proc. więcej niż kwartał wcześniej.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



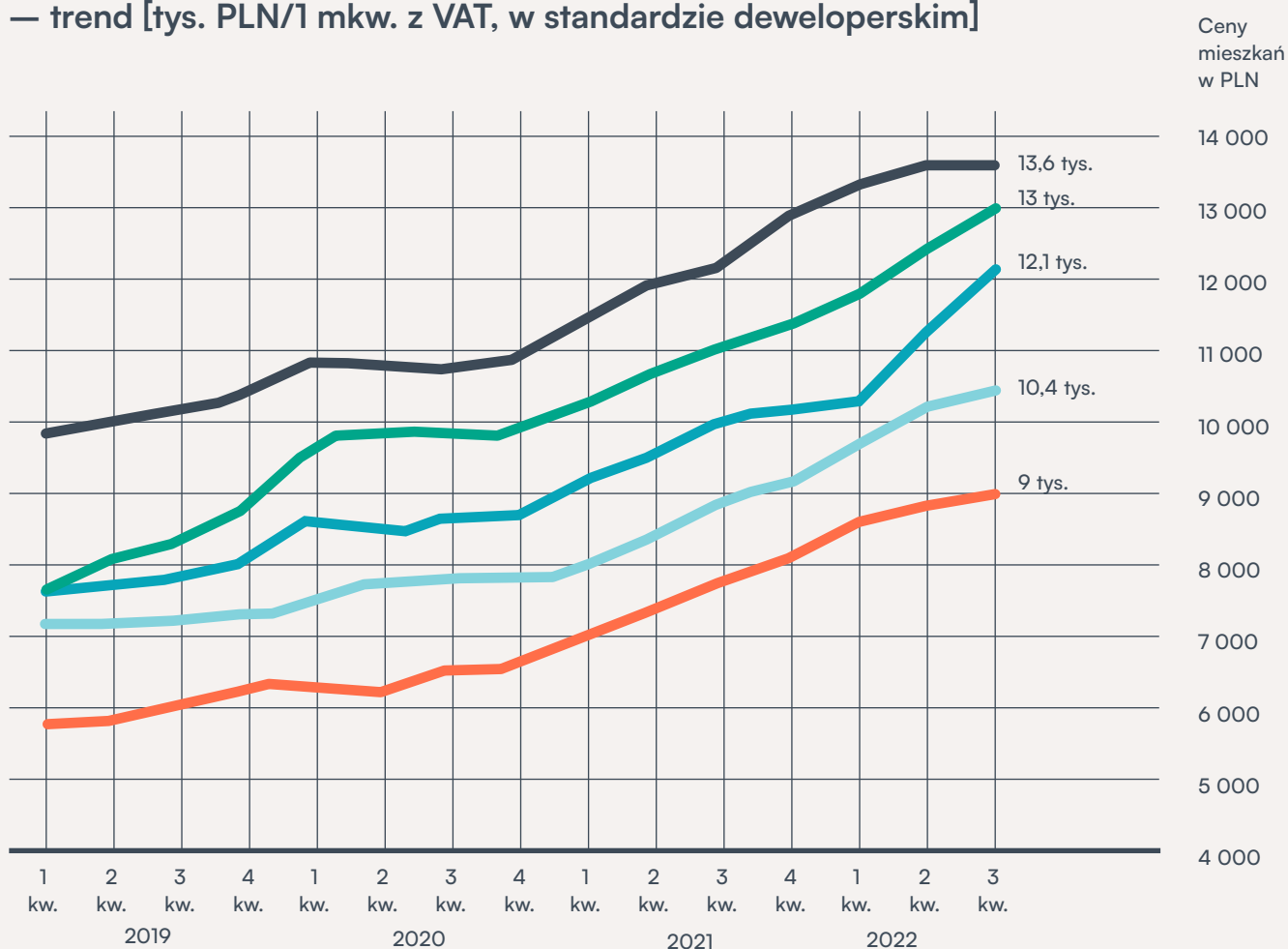
Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]



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]



Ceny mieszkań w PLN

— Warszawa

— Kraków

— Wrocław

— Poznań

— Łódź

Źródło: JLL

▲ Rynek mieszkań na wynajem w Polsce

Doskonała kondycja panuje natomiast na rynku mieszkań na wynajem. Problemy z uzyskaniem wystarczającej zdolności kredytowej oraz dodatkowy popyt ze strony studentów, którzy w końcu trzeciego kwartału byli bardzo aktywni, jak również Ukraińców, którzy uciekli do Polski z powodu wojny spowodowały, że zainteresowanie takimi lokalami jest o 50 proc. wyższe niż w analogicznym okresie 2021 r. — wynika z danych portalu Nieruchomosci-online.pl.

Podaż mieszkań na wynajem jest bardzo ograniczona. W skali roku zmniejszyła się aż o 56 proc. Średni koszt wynajmu mieszkania 40-60-metrowego w trzecim kwartale wzrósł rok do roku o 32,2 proc.

Główną grupą klientów kupujących mieszkania są dziś klienci gotówkowi, którzy kupują mniejsze mieszkania, żeby je potem wynajmować.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

Od początku roku do końca września 2022 r. Grupa Echo Investment sprzedała 1 202 mieszkania, z czego na Grupę Echo przypada 557 mieszkań, natomiast na Grupę Archicom S.A. — 645. Obie grupy łącznie

przekazały klientom 1 515 mieszkań, których rozpoznało wynik w pierwszych trzech kwartałach roku: w Grupie Echo było to 840, natomiast w Archicomie — 675. Na sam trzeci kwartał przypadło przekazanie 760

mieszkań — 467 z Grupy Echo i 293 z Archicomu.

W pierwszych trzech kwartałach 2022 r. Grupa rozpoczęła budowę 1 335 lokali na sprzedaż.

Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w trzech kwartałach 2022 r.

Inwestor	Projekt	Liczba mieszkań	Planowany termin zakończenia
KRAKÓW			
Echo Investment	Bonarka Living II C ul. Puskarska	179	III kw. 2023
Echo Investment	Bonarka Living II D ul. Puskarska	151	III kw. 2023
WARSZAWA			
Echo Investment	Rytm al. KEN	288	IV kw. 2023
WROCŁAW			
Archicom	Nowa Kępa Mieszczarna KM4 ul. Mieszczarna	185	I kw. 2024
Archicom	Browary Wrocławskie BP5-6, ul. Jedności Narodowej	178	IV kw. 2023
Archicom	Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	171	II kw. 2024
Archicom	Nowa Kępa Mieszczarna KM6 ul. Mieszczarna	163	III kw. 2024
Archicom	Nowa Kępa Mieszczarna KM5 ul. Mieszczarna	20	IV kw. 2024
Razem		1 335	

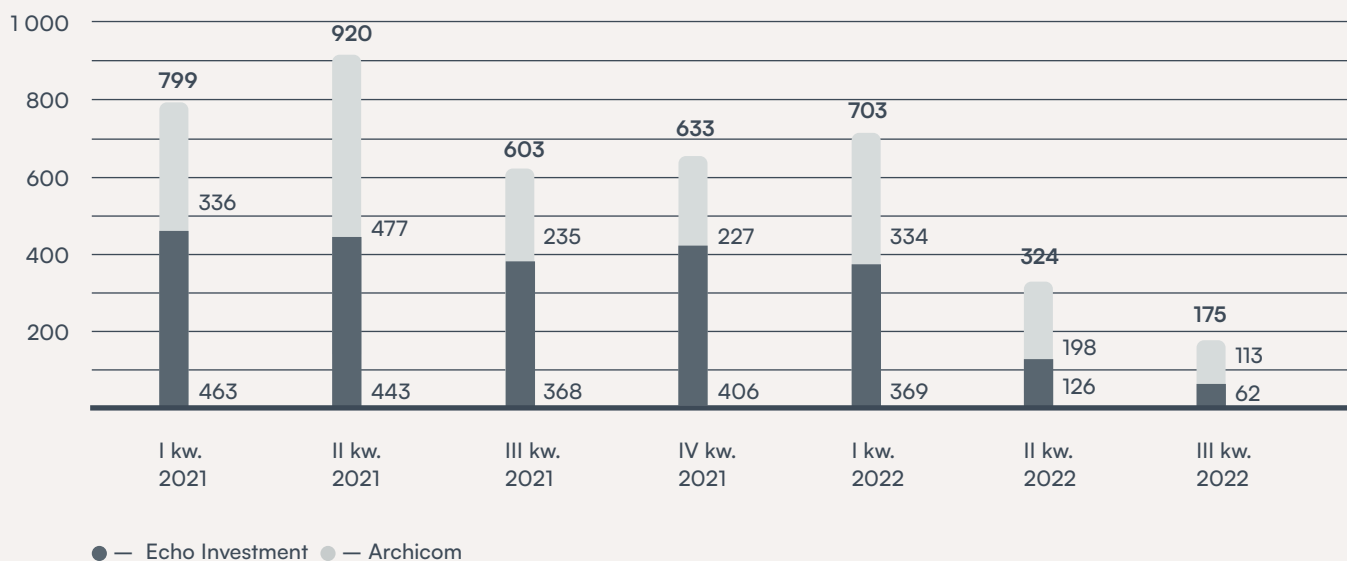
Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w trzech kwartałach 2022 r.

Inwestor	Projekt	Liczba mieszkań	Termin zakończenia
KRAKÓW			
Echo Investment	Osiedle Krk II ul. Zapolskiej	218	III kw. 2022
Echo Investment	ZAM I ul. Rydlówka	115	III kw. 2022
ŁÓDŹ			
Echo Investment	Fuzja II ul. Tymienieckiego	240	III kw. 2022
WARSZAWA			
Echo Investment	Stacja Wola II ul. Ordon	249	II kw. 2022
WROCŁAW			
Archicom	Olimpia Port M34, M35 ul. Ameriga Vespucciego	56	III kw. 2022
Archicom	Planty Raclawickie R5, R6, R7 ul. Raclawicka	169	III kw. 2022
Archicom	Awipolis L3, L4 ul. Władysława Chachaja	178	III kw. 2022
Razem		1 225	

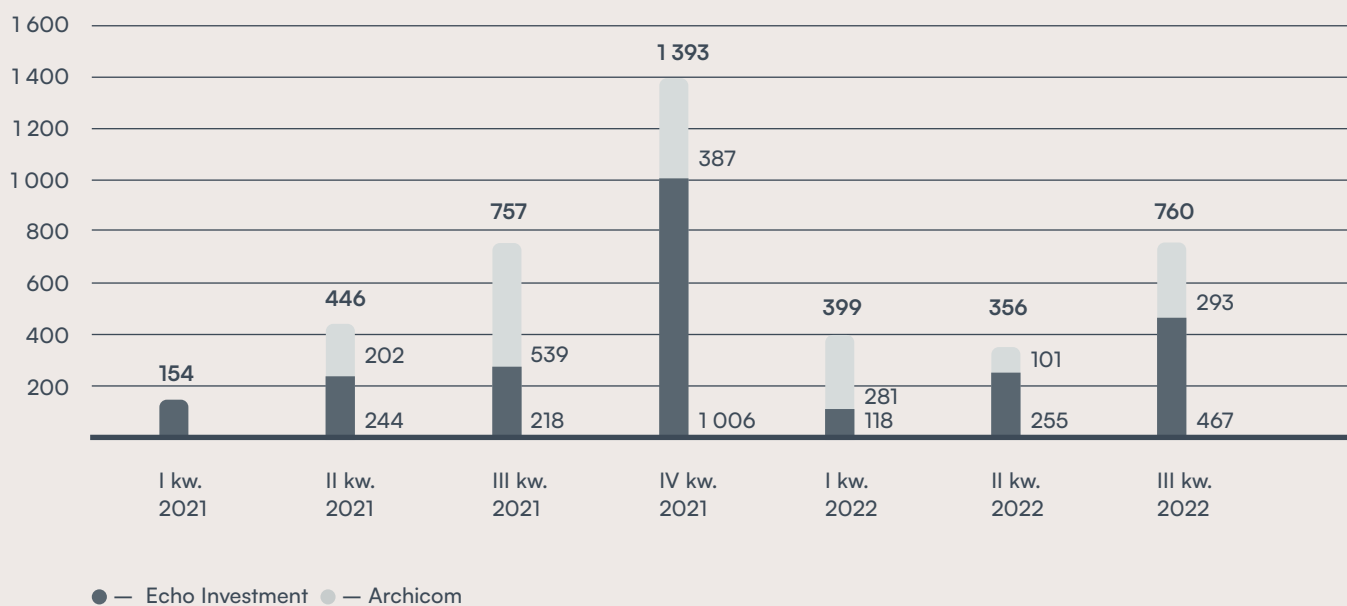


Fot. Osiedle Stacja Wola w Warszawie

Sprzedż mieszkań Grupy Echo Investment [szt.]



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





Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem

Resi4Rent, które jest największą instytucją wynajmującą mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, ma obecnie ponad 2 450 gotowych i wynajmowanych lokali w sześciu głównych miastach w Polsce. W budowie ma 2 910 lokali i kolejne ponad 2 267 z planowanym startem budowy na 2022 r.

Od początku 2022 r., w ramach platformy Resi4Rent, Grupa Echo rozpoczęła budowę 1 252 mieszkań na wynajem w czterech projektach zlokalizowanych w Łodzi i we Wrocławiu.



Echo Investment, Archicom i Resi4Rent przygotowują projekty, w których znajdzie się w sumie ponad 10 tys. mieszkań na sprzedaż i wynajem, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.

Fot. Osiedle Reset w Warszawie

Segment komercyjny — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

▼ Rynek biurowy w Warszawie

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie utrzymują się na poziomie 6,3 mln mkw. Od początku roku deweloperzy oddali tu do użytkowania 228,1 tys. mkw. powierzchni biurowej, z czego 99,1 tys. mkw. w trzecim kwartale.

Na koniec trzeciego kwartału dostępność powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz wynosiła 770 tys. mkw., co oznacza wskaźnik pustostanów na poziomie 12,1 proc. (wzrost o 0,2 p.p. k/k i spadek o 0,3 p.p. r/r). W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 11,1 proc., natomiast poza centrum miasta sięgnął 13 proc.

Od początku 2022 r. łączny popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe przekroczył 608 tys. mkw. To bardzo dobry wynik, zbliżony do wolumenów odnotowanych w całym 2020 czy 2021 r., mimo że na trzeci kwartał 2022 r. przypadło zaledwie 128,7 tys. mkw. Zdaniem analityków JLL, na rynku stołecznym dominują firmy z sektora finansowego, które odpowiadały za 28 proc. całkowitego popytu. Największy udział w wolumenie transakcji miały nowe umowy (48 proc.) oraz renegotjacje (45,5 proc.). Za wynajem powierzchni w najlepszych nieruchomościach w centrum

Warszawy w trzecim kwartale trzeba było zapłacić od 18 do 26 euro za mkw., a poza centrum — między 11 a 17 euro za mkw.

Jak zaobserwowali analitycy JLL, niska dostępność oraz wysokie czynsze przekładają się na rekordowo wysokie zainteresowanie biurami elastycznymi. W trzecim kwartale średnie obłożenie u największych operatorów tego typu powierzchni w Warszawie przekroczyło 70 proc., a w centralnych częściach miasta — nawet 90 proc.

Na rekordowo niskim poziomie była natomiast powierzchnia biurowa w budowie, która wyniosła w trzecim kwartale 160 tys. mkw. (spadek o 33 proc. k/k). Jest to najniższy wynik w Warszawie od wielu lat. Analitycy JLL spodziewają się, że końcówka roku może przynieść start nowych inwestycji, co nieznacznie zwiększy ilość powierzchni w budowie. Niemniej jednak nie zbliży to aktywności deweloperów jeszcze długo do poziomu notowanego przed pandemią. W efekcie prognozują nadchodzącą lukę podażową w stolicy przede wszystkim na 2023 r.

Od początku roku zawarte zostały transakcje sprzedaży stołecznych

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

biurowców, których łączna wartość to blisko 1 mld euro. Na tę wartość składały się głównie dwie duże umowy:

sprzedaż The Warsaw Hub (583 mln euro) oraz Generation Park Y (ponad 285 mln euro).

📌 Rynek biurowy na rynkach regionalnych

Osiem głównych aglomeracji regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia, Lublin i Szczecin) również przyciągały inwestorów, odnotowując bardzo dobre wyniki pod względem wartości zawartych transakcji - wynika z nadań JLL. Na koniec września 2022 r. ich łączna wartość wyniosła 810 mln euro, z czego ponad 267 mln euro dotyczyło Krakowa i Wrocławia.

Miasta regionalne mają obecnie 6,4 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, czyli tyle co Warszawa. Największymi rynkami biurowymi (po Warszawie) pozostają Kraków (1,7 mln mkw.) oraz Wrocław (1,3 mln mkw.). Od początku roku dostarczono tu w sumie 332 tys. mkw. nowej powierzchni, w 28 projektach. W samym trzecim kwartale oddane do użytku zostały tylko dwa projekty we Wrocławiu, które mają łącznie 20,2 tys. mkw.

Do wynajęcia pozostawało 967 tys. mkw. powierzchni, co daje 15,2 proc. pustostanów (wzrost o 0,05 p.p. k/k oraz wzrost o 1,7 p.p. r/r). Najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano w Łodzi — 22 proc.

Po bardzo dobrej pierwszej połowie roku, w której popyt na biura wynosił ponad 340 tys. mkw., w trzecim kwartale najemcy podpisali umowy jedynie na 106,3 tys. mkw. (spadek o 6 proc. r/r). Najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Krakowie (24,8 mkw.), we Wrocławiu (23,3 mkw.) i w Gdańsku (22,9 mkw.). Najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom: 68 proc. Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 25 proc. popytu. Najwięcej za czynsz trzeba było zapłacić w Krakowie (14-16 euro za mkw.) i we Wrocławiu (14-15,5 euro za mkw.).

Sytuacja dotycząca powierzchni biurowej w budowie w miastach regionalnych jest podobna do tej w Warszawie, choć z lekkim przesunięciem w czasie. Analitycy JLL przewidują gwałtowny spadek podaży dopiero od 2024 r. W trzecim kwartale br. w realizacji znajdowało się blisko 560 tys. mkw. powierzchni, najwięcej we Wrocławiu — ponad 170 tys. mkw. i w Krakowie - 145 tys. mkw., z czego większość trafi na rynek dopiero z końcem 2024 r.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

1,8 mld EUR

wartość biurowców sprzedanych w głównych polskich miastach w trzech kwartałach 2022 r. Transakcje w Warszawie odpowiadały za 55 proc. tej kwoty

Główne rynki biurowe w Polsce w trzech kwartałach 2022 r.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 343,3	99,1	608,1	12,1	18-26* / 11-17**
Kraków	1 651,7	47,7	133,8	15,4	14-16
Wrocław	1 320,6	58,4	84,2	15,6	14-15,5
Katowice	716,6	117,3	54,0	16,9	13,5—14,5
Łódź	629,6	41,5	37,8	22,0	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

Od początku 2022 r. Echo Investment spieniężyło pięć biurowców o łącznej wartości 205 mln euro: MidPoint71 i West 4 Business Hub I we Wrocławiu oraz trzy budynki w łódzkiej Fuzji.

W ostatnich tygodniach Echo Investment oddało do użytkowania pierwszy budynek kompleksu Brain Park w Krakowie. Biurowiec jest świetnie wynajęty, m.in. przez PepsiCo, EPAM i Mercator Medical. W trzecim kwartale Grupa Echo Investment rozpoczęła prace budowlane na projekcie Brain Park II w Krakowie, tym samym na

koniec września 2022 r. miała w budowie trzy projekty biurowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 52 tys. mkw. Kolejne 152 tys. mkw., w Krakowie, Łodzi i we Wrocławiu, jest w fazie planowania.

W 2022 r. Grupa zakończyła budowę trzech budynków o łącznej powierzchni najmu (GLA) ponad 70 tys. mkw.: React I w Łodzi oraz sprzedane Fuzja CD w Łodzi i MidPoint 71 we Wrocławiu. Wszystkie te biurowce powstały zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, co potwierdzają ich cer-

tyfikaty środowiskowe BREEAM na poziomie Excellent. W trakcie budowy użyte zostały lokalne i nietoksyczne materiały, wdrożono politykę gospodarki odpadami oraz zminimalizowano oddziaływanie budynku na środowisko. Najemcy będą korzystać z rozwiązań wspierających m.in. oszczędność energii i wody, a także m.in. ze stacji do ładowania pojazdów z napędem elektrycznym, szatni z suszarniami i prysznicami dla rowerzystów i odpowiedniej infrastruktury.

205 mln EUR

wartość biurowców sprzedanych przez Echo Investment w trzech kwartałach 2022 r.

Fot. Biurowiec MidPoint71 we Wrocławiu





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



Nie maleje zainteresowanie najemców wykorzystaniem elastycznej przestrzeni biurowej. Trzeci kwartał stanowił kontynuację doskonałych trendów. W grupie Echo Investment taką usługę oferuje spółka CitySpace.

W trzecim kwartale 2022 r. operator przygotował dwie nowe lokalizacje. Przestrzeń biurową z 242 stanowiskami pracy w Placu Unii - nowoczesnym centrum handlowym zlokalizowanym na warszawskim Mokotowie oraz 390 stanowisk we wrocławskim

MidPoint71 - najbardziej wyeksponowanej przestrzeni biurowej w mieście.

CitySpace dysponuje obecnie ponad 3,5 tys. biurek na 26 tys. mkw. powierzchni elastycznej w 12 lokalizacjach w Polsce, z których pięć posiadało na koniec września ponad 96 proc. obłożenia. Operator podpisał 39 umów z nowymi klientami, którzy wynajęli łącznie 297 stanowisk pracy, a 434 biurka, w ramach 81 umów, zostały zakontraktowane przez dotychczasowych klientów.

632

tyle nowych stanowisk pracy przygotował CitySpace w trzecim kwartale 2022 r., w dwóch nowych lokalizacjach — Plac Unii w Warszawie i MidPoint71 we Wrocławiu

► Rynek handlowy w Polsce

Kondycja centrów handlowych po pandemii wydaje się być odbudowana. Obroty przekroczyły nawet poziom sprzed tego okresu. Według danych Polskiej Rady Centrów Handlowych, obroty centrów handlowych w sierpniu 2022 r. były o 19 proc. wyższe niż w sierpniu 2019 r. Wzrosły we wszystkich kategoriach obiektów, ale najbardziej w galeriach największych (powyżej 60 tys. mkw. powierzchni najmu) — o 26,2 proc.

Odwiedzalność we wrześniu 2022 r., mierzona liczbą klientów na 1 mkw. powierzchni najmu, była o 0,7 proc. wyższa niż we wrześniu 2019 r. Sprzedaż detaliczna, zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, odnotowała niski wzrost w trzecim kwartale 2022 r., o 4,2 proc. w stosunku do analogicznego okresu 2021 r. Jednak nad przyszłością sprzedaży detalicznej — także realizowanej przez centra handlowe — wisi groźba zmniejszającego się optymizmu konsumenckiego i spodziewanego spowolnienia gospodarczego.

Według CBRE, pandemia wzmocniła trend zakupów codziennych, pierwszej potrzeby — tzw. convenience. Najemcy chętnie rozwijają się w tego rodzaju sklepach i lokalizacjach handlowych. Równoległe do tradycyjnych formatów handlowych na rynku w Polsce rozwija się segment projektów wielofunkcyjnych, w których powierzchnia handlowa pełni rolę uzupełniającą. Projekty takie często łączą historyczną, zrewitalizowaną przestrzeń z obecną tkanką miejską.

Jak podaje Cushman & Wakefield, w trzecim kwartale 2022 r. oddano w Polsce prawie 120 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej. Powstało osiem nowych obiektów — aż pięć z nich to parki handlowe. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce przekroczyła 15,8 mln mkw., w budowie znajdowało się ponad 355 tys. mkw., z czego największej (60 proc.) zainicjowano w mniejszych miastach — poniżej 100 tys. mieszkańców.

Zdaniem analityków JLL, mimo że początek bieżącego roku przyniósł nowe wyzwania, łącznie z rosyjską inwazją na Ukrainę, rosnącą inflacją oraz wprowadzeniem nowego prawa podatkowego, Polskiego Ładu, to Polska, z prawie 38 milionami potencjalnych klientów, pozostaje liderem w regionie CEE, stale przyciągając uwagę wielu międzynarodowych inwestorów, deweloperów i najemców. Biorąc pod uwagę transakcje w trakcie, analitycy szacują, że wynik całego roku może wynieść co najmniej 1 mld euro.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



Fot. Galeria Libero w Katowicach





Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Po pandemii zarówno Libero w Katowicach, jak i Galeria Młociny w Warszawie, wróciły do normalnego funkcjonowania z bardzo dobrymi wynikami odwiedzalności i obrotów najemców.

Trzeci kwartał to kontynuacja wzrostu w obydwu lokalizacjach w porównaniu zarówno do okresu sprzed jak i po pandemii. Obroty Libero w trzech kwartałach 2022 r. były wyższe o 91 proc. niż w analogicznym okresie 2020 r. oraz o 52 proc. w porównaniu do pierwszych trzech kwartałów 2021 r. Odwiedzalność Libero była odpowiednio o 69 proc. i 46 proc.

wyższa. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o odpowiednio 56 proc. i 42 proc. wobec pierwszych dziewięciu miesięcy 2020 i 2021 r., natomiast odwiedzalność — o 49 proc. i 41 proc.

Analizując te dane należy wziąć pod uwagę, że w obu okresach porównawczych mieliśmy do czynienia z około dwoma miesiącami rygorystycznych ograniczeń w działalności centrów handlowych.

Libero i Galeria Młociny cieszą się popularnością wśród mieszkańców

dzięki zmianom w doborze najemców, jak również dzięki akcjom marketingowym — klient jest cały czas wynagradzany poprzez specjalne akcje barterowe np. rozdawanie biletów do kina, parków rozrywki za zakupy lub poprzez zbieranie punktów w platformie lojalnościowej.

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



Fot. Galeria Młociny w Warszawie

Segmenty Grupy — struktura finansowa

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa na 30 września 2022 r. [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	69 688	67 439	-	2 249
Rzeczowe aktywa trwałe	64 020	12 138	-	51 882
Nieruchomości inwestycyjne	812 084	-	-	812 084
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	816 851	-	-	816 851
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	491 846	-	177 155	314 691
Długoterminowe aktywa finansowe	320 525	-	217 938	102 587
Pochodne instrumenty finansowe	35 368	9 506	1 932	23 929
Pozostałe aktywa	1 640	1 640	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	80 161	33 220	24	46 917
	2 692 183	123 943	397 049	2 171 191
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 560 317	1 550 117	116	10 084
Należności z tytułu podatku dochodowego	20 775	931	-	19 844
Należności z tytułu pozostałych podatków	93 962	56 711	29	37 222
Należności handlowe i pozostałe	324 645	182 649	7 934	134 062
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 302	578	-	10 724
Inne aktywa finansowe *	156 414	122 894	-	33 520
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	693 365	219 111	218	474 035
	2 860 780	2 132 991	8 297	719 492
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	876 166	-	17 825	858 341
	3 736 946	2 132 991	26 122	1 577 833
Aktywa razem	6 429 129	2 256 934	423 171	3 749 024

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa na 30 września 2022 r. [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny	1 895 691	671 593	225 219	998 880
	1 895 691	671 593	225 219	998 880
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 696 677	385 856	129 024	1 181 797
Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji	52 995	52 995	-	-
Rezerwy długoterminowe	94 999	14 415	-	80 584
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	158 847	57 223	-	101 624
Zobowiązania z tytułu leasingu	138 734	13 254	-	125 480
Zobowiązania pozostałe	36 142	10 983	-	25 160
	2 178 394	534 726	129 024	1 514 644
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	675 567	158 504	46 698	470 365
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	460 224	-	-	460 224
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 772	2 162	-	610
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	9 880	3 620	-	6 260
Zobowiązania handlowe	163 631	68 304	497	94 830
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	102 979	66 647	-	36 332
Rezerwy krótkoterminowe	104 233	20 897	216	83 120
Zobowiązania pozostałe	190 734	142 467	531	47 736
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	594 531	588 015	-	6 516
	2 304 551	1 050 616	47 942	1 205 993
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	50 493	-	20 986	29 508
	2 355 044	1 050 616	68 928	1 235 501
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 429 129	2 256 934	423 171	3 749 024

Skonsolidowany rachunek zysków i strat — struktura segmentowa za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 września 2022 r. [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	1 023 650	814 620	11 862	197 168
Koszt własny sprzedaży	(657 331)	(536 002)	(5 993)	(115 336)
Zysk brutto ze sprzedaży	366 319	278 618	5 869	81 832
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	68 737	-	-	68 737
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(49 576)	(36 527)	(240)	(12 809)
Koszty sprzedaży	(34 113)	(27 352)	(951)	(5 810)
Koszty ogólnego zarządu	(67 925)	(24 915)	(4 556)	(38 453)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	15 228	4 911	-	10 317
Pozostałe koszty operacyjne	(19 077)	(7 968)	-	(11 109)
Zysk operacyjny	279 593	186 767	122	92 705
Przychody finansowe	46 653	16 737	7 480	22 436
Koszty finansowe	(137 833)	(37 975)	(6 140)	(93 718)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(4 916)	1	-	(4 917)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(61 257)	(7 008)	(1 158)	(53 091)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	80 795	-	75 541	5 254
Zysk brutto	203 035	158 521	75 844	(31 330)
Podatek dochodowy	(53 700)	(41 927)	(20 060)	8 286
Zysk netto, w tym:	149 335	116 595	55 785	(23 044)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	124 809	92 065	55 785	(23 041)
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	24 526	24 529	-	(3)

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 30 września 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
KRAKÓW								
Osiedle Krk II ul. Zapolskiej	9 900	218	100%	99,8	67,6	97%	III kw. 2020	III kw. 2022
ZAM I ul. Rydlówka	6 300	115	97%	64,8	44,5	99%	I kw. 2021	III kw. 2022
Bonarka Living II C ul. Puzkarska	9 900	179	51%	101,8	73,1	35%	I kw. 2022	III kw. 2023
Bonarka Living II D ul. Puzkarska	8 400	151	57%	87,0	60,4	31%	I kw. 2022	III kw. 2023
ŁÓDŹ								
Fuzja II ul. Tymienieckiego	12 400	240	89%	101,0	69,9	88%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Fuzja III ul. Tymienieckiego	9 100	159	57%	79,1	56,7	58%	II kw. 2021	II kw. 2023
Zenit I ul. Widzewska	9 100	168	79%	62,1	45,7	51%	III kw. 2021	IV kw. 2022
Boho ul. Wodna	12 800	239	32%	109,3	78,2	35%	IV kw. 2021	III kw. 2023
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce I ul. Janickiego	11 600	206	69%	107,5	74,1	28%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Osiedle Enter II ul. Naramowice	9 400	157	99%	62,3	44,3	61%	II kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle Enter III ul. Naramowice	9 600	166	99%	66,2	46,4	69%	II kw. 2021	IV kw. 2022

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 30 września 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
WARSZAWA								
Rytm al. KEN	17 300	288	60%	289,5	176,2	42%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	125 800	2 286		1 230,3	837,2			

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 30 września 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
WROCŁAW								
Browary Wrocławskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	13 800	239	48%	183,5	94,1	82%	I kw. 2021	II kw. 2023
Browary Wrocławskie BP5-6 ul. Jedności Narodowej	9 300	178	29%	108,7	63,2	42%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	40%	127,7	68,9	35%	III kw. 2021	III kw. 2023
Olimpia Port M37, M39 ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	12%	80,7	54,7	60%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Olimpia Port M36, M38 ul. Ameriga Vespucciego	4 900	88	73%	49,5	29,4	82%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Olimpia Port M34, M35 ul. Ameriga Vespucciego	2 800	56	98%	27,4	17,0	100%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Planty Raclawickie R5, R6, R7 ul. Raclawicka	9 900	169	87%	95,9	56,0	97%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Planty Raclawickie R8 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	94	55%	59,4	38,2	56%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	171	2%	118,3	76,7	19%	III kw. 2022	II kw. 2024
Awipolis L3, L4 ul. Władysława Chachaja	9 400	178	88%	79,9	55,1	98%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Awipolis etap 3 ul. Władysława Chachaja	6 600	121	46%	60,6	42,7	60%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Sady nad Zieloną ul. Blizanowicka	4 200	80	94%	35,3	26,1	100%	IV kw. 2020	IV kw. 2022
Nowa Kępa Mieszczńska KM4 ul. Mieszczńska	8 700	185	34%	119,0	78,8	43%	I kw. 2022	I kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczńska KM5 ul. Mieszczńska	2 000	20	0%	28,6	23,4	23%	III kw. 2022	IV kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczńska KM6 ul. Mieszczńska	7 200	163	0%	110,6	77,1	27%	III kw. 2022	III kw. 2024
Razem	112 300	2 079		1 285,1	801,4			
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w budowie	238 100	4 365		2 515,4	1 638,6			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 września 2022 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
ZAM II ul. Rydlówka	5 500	100	75,1	49,4	24%	I kw. 2023	III kw. 2024
Wiła Stwosza Resi ul. Wiła Stwosza	8 600	180	132,5	80,0	24%	III kw. 2023	I kw. 2025
ŁÓDŹ							
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	46,4	32,2	11%	I kw. 2023	III kw. 2024
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	62,2	43,1	7%	I kw. 2024	III kw. 2025
Zenit IV ul. Widzewska	8 500	173	70,8	47,3	6%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Zenit V ul. Widzewska	9 900	184	86,6	53,7	6%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Zenit VI ul. Widzewska	8 500	170	76,7	46,7	6%	III kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit VII ul. Widzewska	5 400	107	44,7	31,1	7%	I kw. 2024	III kw. 2025
Zenit VIII ul. Widzewska	9 300	165	83,5	54,0	6%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit IX ul. Widzewska	6 800	115	62,5	40,1	5%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Fuzja Lofty G01 ul. Tymienieckiego	7 700	160	82,1	62,6	8%	IV kw. 2022	I kw. 2025
Fuzja Lofty G02 ul. Tymienieckiego	9 700	171	99,2	86,1	7%	IV kw. 2023	II kw. 2026
POZNAŃ							
Apartamenty Esencja II ul. Grabary	6 800	130	84,1	59,6	16%	III kw. 2023	II kw. 2025
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	15 100	259	151,3	95,3	15%	I kw. 2023	III kw. 2024
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	242	143,4	89,6	14%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 900	183	142,0	87,6	13%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Opieńskiego I ul. Opieńskiego	15 300	174	128,9	92,1	9%	III kw. 2024	II kw. 2026
Opieńskiego II ul. Opieńskiego	12 500	212	108,7	75,1	8%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Opieńskiego III ul. Opieńskiego	17 200	266	156,6	103,9	8%	III kw. 2025	III kw. 2027
Opieńskiego IV ul. Opieńskiego	10 000	160	99,7	60,2	9%	I kw. 2026	IV kw. 2028
WARSZAWA							
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	232	219,0	122,5	24%	I kw. 2023	II kw. 2025
Projekt Mokotów I ul. Domaniewska	29 600	556	521,6	313,5	28%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Projekt Mokotów II ul. Domaniewska	15 000	286	279,9	154,6	28%	I kw. 2024	IV kw. 2025

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 września 2022 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Projekt Mokotów III ul. Domaniewska	15 600	301	299,4	164,8	27%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Projekt Mokotów IV ul. Domaniewska	6 300	123	124,3	67,5	27%	III kw. 2025	II kw. 2027
Razem	276 100	4 928	3 381,4	2 112,5			

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 30 września 2022 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW							
Plenty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	67,9	44,2	15%	III kw. 2023	II kw. 2025
Gwarna ul Gwarna	4 100	97	58,7	41,3	30%	III kw. 2023	III kw. 2025
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	35,2	26,6	11%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10 000	186	109,1	79,0	13%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja	3 200	56	35,6	25,2	11%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 000	97	53,9	39,8	19%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 B ul. Blizanowicka	6 300	123	68,6	51,2	16%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	3 600	71	48,9	34,8	19%	III kw. 2024	III kw. 2026
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	1 100	60	15,3	9,6	24%	III kw. 2024	IV kw. 2026
WARSZAWA							
Projekt Mokotów ul. Domaniewska	14 400	257	237,5	170,5	38%	II kw. 2023	I kw. 2025
POZNAŃ							
Projekt Poznań I* ul. Janickiego	13 000	245	140,4	108,0	23%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Projekt Poznań II* ul. Janickiego	13 800	252	149,3	114,9	23%	II kw. 2024	I kw. 2026
Razem	84 000	1 602	1 020,4	745,1			
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w przygotowaniu	360 100	6 530	4 401,8	2 857,6			

* projekty w trakcie sprzedaży z grupy Echo do grupy Archicom

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



Fot. Osiedle Stacja Wola w Warszawie

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 30 września 2022 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
WROCŁAW					
R4R Wrocław Rychtalska ul. Zakładowa	11 400	302	8,8	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa Mieszczarna ul. Dmowskiego	9 300	269	7,8	76,3	II kw. 2020
ŁÓDŹ					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	4,9	52,4	IV kw. 2019
WARSZAWA					
R4R Warszawa Browary ul. Grzybowska	19 000	450	19,0	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Woronicza ul. Suwak	7 900	227	6,3	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa Wul. Taśmowa	13 000	372	10,0	112,1	I kw. 2021
GDAŃSK					
R4R Gdańsk Kołobrzaska ul. Kołobrzaska	10 000	302	9,3	88,7	II kw. 2021
POZNAŃ					
R4R Poznań Szczepanowskiego ul. Szczepanowskiego	5 000	160	3,7	45,3	III kw. 2021
KRAKÓW					
R4R Kraków Puskarska ul. Puskarska	5 100	149	3,8	40,2	III kw. 2022
Razem	88 500	2 450	73,6	740,1	

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie na 30 września 2022 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW						
R4R Wrocław Jaworska ul. Jaworska	13 700	391	10,6	120,2	III kw. 2021	III kw. 2023
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 100	302	8,6	81,7	II kw. 2022	IV kw. 2023
R4R Wrocław Jaworska II ul. Jaworska	9 700	290	8,9	89,5	III kw. 2022	II kw. 2024
R4R Wrocław Grabiszyńska ul. Grabiszyńska	13 000	369	13,5	148,8	III kw. 2022	I kw. 2025
ŁÓDŹ						
R4R Łódź Kilińskiego ul. Kilińskiego	10 000	291	7,4	77,9	II kw. 2022	I kw. 2024
WARSZAWA						
R4R Warszawa Żwirki ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	4,6	53,2	III kw. 2020	IV kw. 2022
R4R Warszawa Żwirki i Wigury II Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	11 200	344	11,2	119,0	II kw. 2021	I kw. 2023
R4R Warszawa Wilanowska ul. Wilanowska	12 200	375	12,2	130,0	III kw. 2021	II kw. 2023
KRAKÓW						
R4R Kraków 3 Maja ul. 3 Maja	12 100	387	9,5	102,1	II kw. 2021	IV kw. 2022
Razem	97 200	2 910	86,5	922,4		

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na 30 września 2022 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA						
R4R Warszawa 2	8 600	304	9,4	94,3	I kw. 2023	IV kw. 2024
GDAŃSK						
R4R Gdańsk*	10 000	286	10,3	122,4	IV kw. 2022	III kw. 2024
R4R Gdańsk 2	24 400	729	25,4	264,9	IV kw. 2022	IV kw. 2024
POZNAŃ						
R4R Poznań 3	12 500	384	10,5	131,2	IV kw. 2022	III kw. 2024
R4R Poznań 4	22 100	670	22,0	210,0	II kw. 2023	II kw. 2025
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 700	296	7,7	85,6	I kw. 2023	IV kw. 2024
R4R Kraków 4	29 100	868	30,9	310,8	IV kw. 2022	IV kw. 2024
Razem	115 400	3 537	116,2	1 219,2		

* 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

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 30 września 2022 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Plano- wane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena	17 100	71%	3,2	157,3	87%	23,4	IV kw. 2020	Umowa ROFO z Globalworth Poland. Aktywo dostępne do sprzedaży.
Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna	20 700	100%	3,8	157,2	98%	66,3	I kw. 2020	Aktywo dostępne do sprzedaży.
Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna	26 500	96%	4,8	208,4	99%	74,7	IV kw. 2020	Aktywo dostępne do sprzedaży.
React I Łódź al. Piłsudskiego	15 000	28%	2,5	114,2	81%	21,6	I kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
City Forum — City 2 Wrocław, ul. Traugutta	12 700	98%	2,4	96,1	92%	56,7*	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom.S.A. Aktywo dostępne do sprzedaży.
Razem	92 000		16,7	733,15		186,0		

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

Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 30 września 2022 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Brain Park I Kraków, al. Pokoju	29 600	39%	5,5	271,6	70%	53,9	I kw. 2021	IV kw. 2022
Fuzja IO1 & IO3 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	-	1,6	86,7	15%	-	I kw. 2022	I kw. 2024
Brain Park II Kraków, al. Pokoju	13 000	1%	2,5	122,9	33%	-	III kw. 2022	III kw. 2023
Razem	52 000		9,6	481,2		53,9		

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 września 2022 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	26 600	5,0	257,0	22%	I kw. 2023	IV kw. 2024
React II Łódź, al. Piłsudskiego	25 900	4,4	193,7	8%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna	16 200	3,1	152,1	12%	II kw. 2023	I kw. 2025
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	26 800	5,1	248,0	12%	I kw. 2024	I kw. 2026
West 4 Business Hub II Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23 100	4,0	182,9	14%	I kw. 2024	IV kw. 2025
West 4 Business Hub III Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33 400	5,8	257,6	11%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Razem	152 000	27,4	1 291,3			

Wszystkie budynki biurowe w budowie i przygotowaniu są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozda-

niu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.



Fot. Budowa biurowca West 4 Business Hub we Wrocławiu

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

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 30 września 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
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	98%	9,0	390,4	100%	178,6	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK Kampinos	84 300	99%	20,4	1 278,0	98,7%	12,8	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%.
Razem	129 200		29,4	1 668,4		191,3		

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

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

Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 30 września 2022 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Towarowa	64 900	201 000	Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe. Docelowo działka pod mieszkania będzie wyłączną własnością grupy Echo Investment.
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	70 000	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.
Katowice, ul. Piotra Skargi	3 682	26 500	Działka pod biura, usługi / mieszkania na wynajem.
Razem	176 282	356 300	

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 30 września 2022 r.

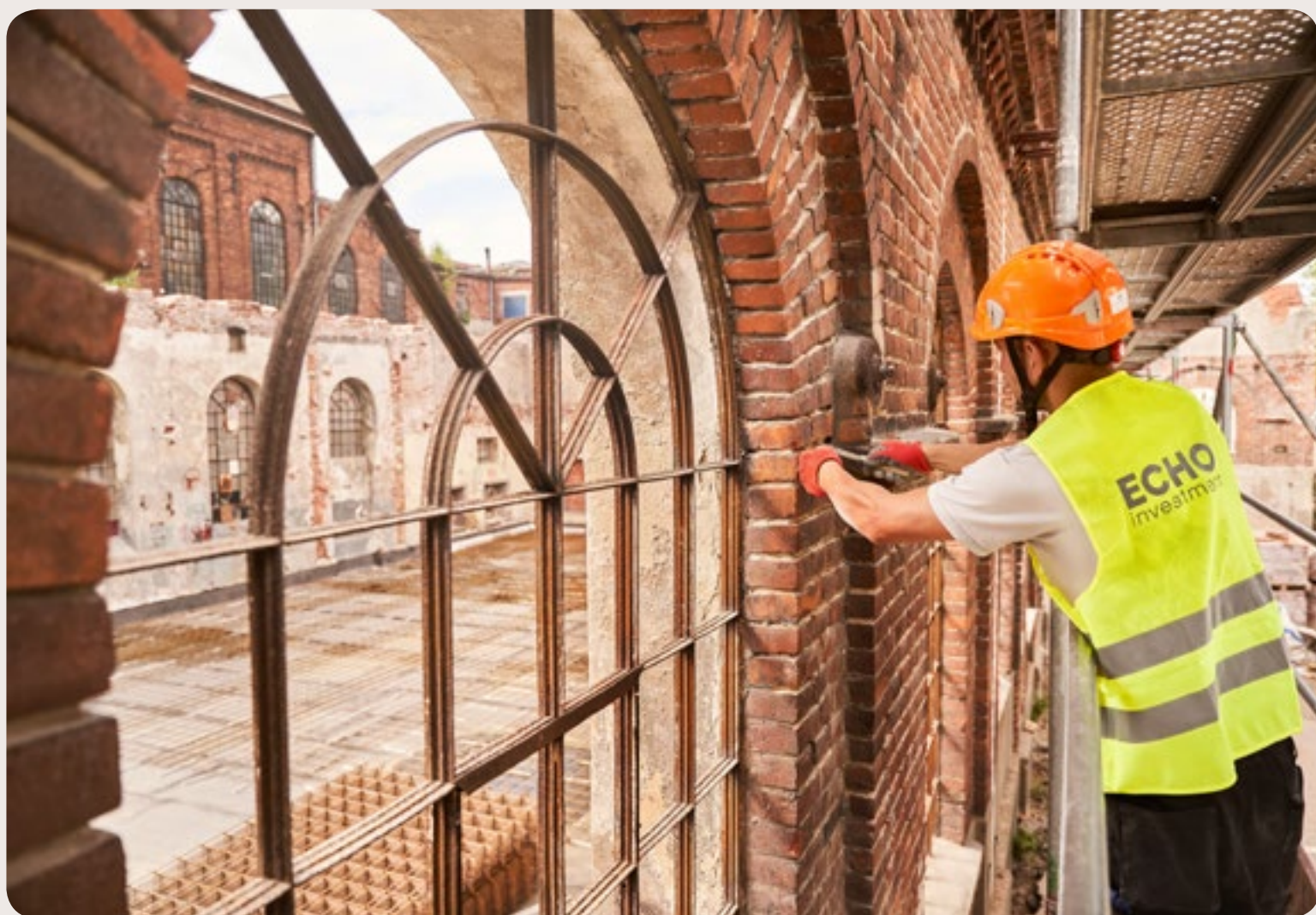
Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Iwiny, Radomierzycka	65 700	29 300	Działka pod mieszkania.
Wrocław, Karkonoska	24 500	25 200	Działka pod mieszkania.
Wrocław, Góralska	9 500	18 000	Działka pod mieszkania.
Wrocław, Otyńska	4 500	7 500	Działka pod mieszkania.
Wrocław, Rychtańska	5 100	4 800	Działka pod mieszkania.
Kraków, Dąbrowskiego	3 400	4 100	Działka pod mieszkania.
Kraków, Duża Góra	3 900	4 700	Działka pod mieszkania.
Razem	116 600	93 600	

Pozostałe grunty Grupy Echo na 30 września 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	
Razem	109 700	

Pozostałe grunty Grupy Archicom na 30 września 2022 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw]	Uwagi
Wrocław, ul. Murowana	3 100	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Wrocław, Jagodno	3 500	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Gajków, ul. Janowicka	7 300	
Wrocław, ul. Vespuciego	700	Działka pod tereny zielone, z możliwością wybudowania pawilonu gastronomicznego.
Razem	14 600	



Fot. Budowa kompleksu biurowego Fuzja w Łodzi

13

Główne inwestycje w trzech kwartałach 2022 r. — zakupy nieruchomości

Obecnie Grupa Echo Investment ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować około 22 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej. Ponadto Echo Investment ma 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.

W trzecim kwartale 2022 r. Archicom sfinalizował zakup działki we Wrocławiu, na której może powstać ok. 2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, natomiast w czwartym kwartale — zakup działki w Warszawie od Grupy Echo, na której może powstać ok. 14,3 tys. mkw. Obecnie Grupa

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

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



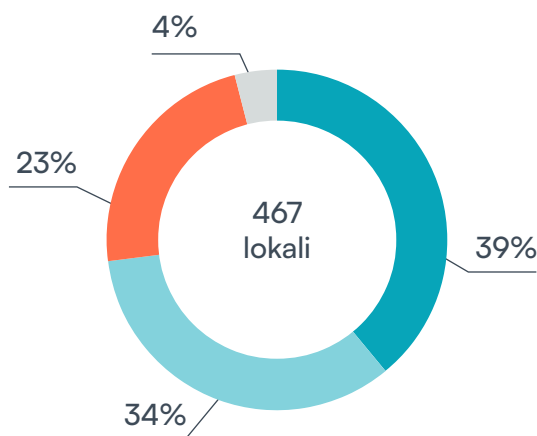
Fot. Budowa biurowca Brain Park w Krakowie

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

Przekazanie klientom 467 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo.

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

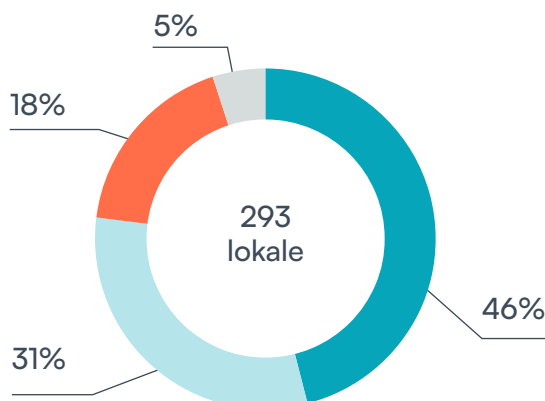
- — Łódź, Fuzja II
- — Kraków, Osiedle Krk II
- — Kraków, Osiedle ZAM I
- — Pozostałe



Przekazanie klientom 293 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

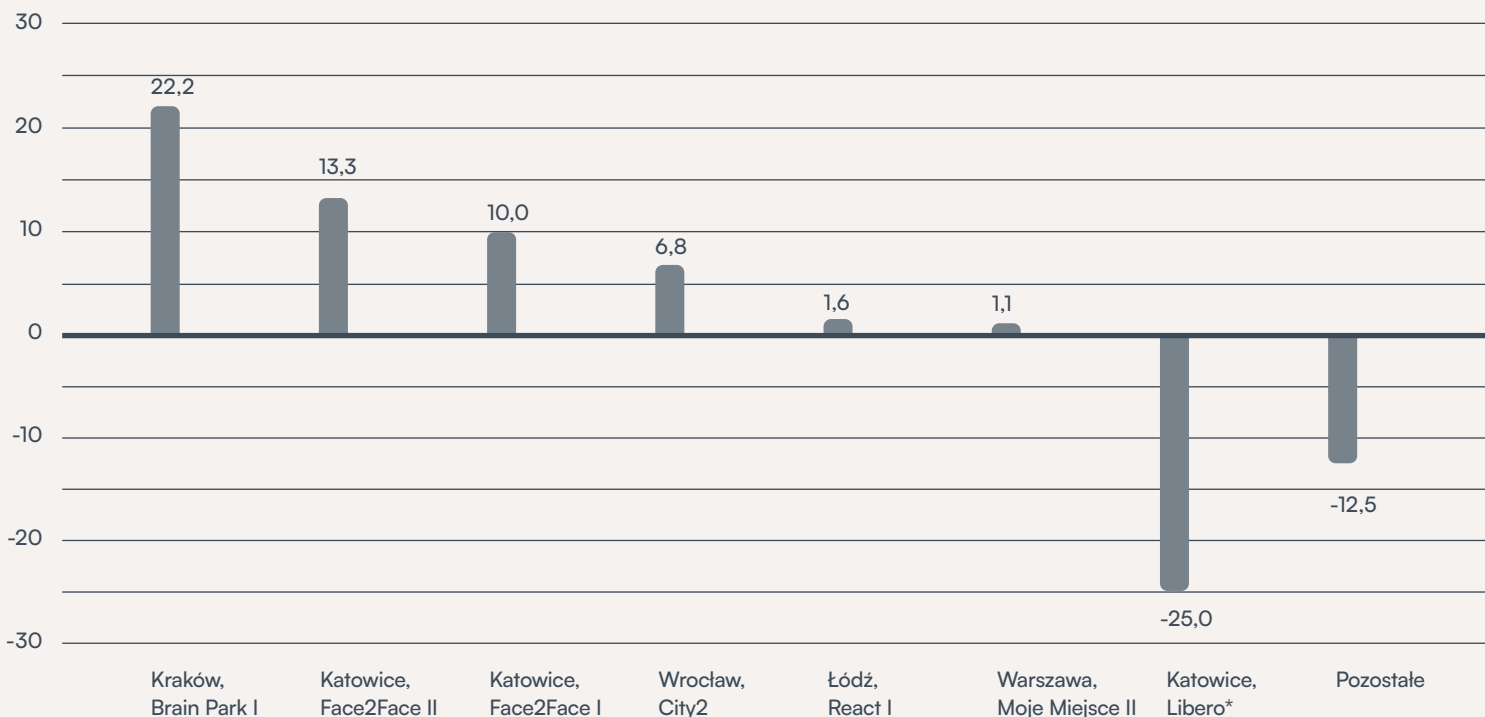
Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w trzecim kwartale 2022 r. [w szt.]

- — Wrocław, Planty Raclawickie R5, R6, R7
- — Wrocław, Awipolis L3, L4
- — Wrocław, Olimpia Port M34, M35
- — Pozostałe



Zysk z nieruchomości inwestycyjnych
w kwocie 17,5 mln zł.

Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w podziale na nieruchomości w trzecim kwartale 2022 r. [mln PLN]



* Zmiana stopy kapitalizacji do wyceny projektu

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 Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna utrzymującego się popytu inwestycyjnego na mieszkania (15,6 proc., 16,1 proc. i 17,2 proc. odpowiednio w lipcu, sierpniu i wrześniu 2022 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy roku 2021),
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w trzecim kwartale 2022 r. o 2,6 proc. k/k,
- utrzymująca się niska stopa bezrobocia rejestrowanego - 5,1 proc. we wrześniu 2022 r. (GUS),
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań,
- możliwa stabilizacja bądź nawet spadek cen materiałów budowlanych w nadchodzących miesiącach.

Negatywne

- Wysoka inflacja jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca optymizm konsumencki,
- wolniejszy wzrost PKB w trzecim kwartale 2022 r. do szacowanego poziomu ok. 3 proc. r/r wobec 8,5 proc. w pierwszym kwartale 2022 r., oraz 5,5 proc. w drugim kwartale 2022 r., według szacunków NBP,
- pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co mieszkania (obligacje skarbowe). Rosnące oprocentowanie lokat depozytowych,
- ograniczenie aktywności banków na rynku kredytowym w wyniku zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- spadek bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej (BWUK) w październiku 2022 r. do rekordowo niskiego poziomu -45,4,
- 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 we wrześniu 2022 r. ok. +22 proc. r/r (wg Murator).

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Osiedle ZAM I w Krakowie,
- Fuzja II w Łodzi,
- Osiedle Krk II w Krakowie.

Wydanie kupującym mieszkań Archicomu, głównie w projektach we Wrocławiu:

- Awipolis L3, L4,
- Planty Raclawickie R5-R7,
- Sady nad Zieloną,
- Olimpia Port M36, M38.

Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Moje Miejsce II w Warszawie,
- Face2Face I i II w Katowicach,
- City2 we Wrocławiu (projekt Archicomu).

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

- Brain Park I i II w Krakowie,
- Fuzja J w Łodzi.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach,
- React I w Łodzi.

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

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

Sprzedaż terenu inwestycyjnego w Gdańsku.

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.

Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2021 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 18 listopada 2021 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2021. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 28 grudnia 2021 r.



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

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.

0,44 PLN

wysokość dywidendy na jedną akcję z zysku za 2021 r.



Fot. Browary Warszawskie

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 września 2022 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	150 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1P/2020	PLO017000020	PKO TFI Parasolowy i Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	100 000	5.08.2024	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%
Razem			713 510		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A. [tys. PLN]					
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%
Razem			170 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii 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%
Emisja serii J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Emisja serii K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Emisja serii L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Emisja serii M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Emisja serii N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Razem			463 832		
Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A. [tys. PLN]					
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Razem			188 000		
Obligacje w PLN razem			1 535 342		

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%
Obligacje w EUR razem			40 000		

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 trzech kwartałach 2022 r.

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

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna
1/2018	PLECHPS00282	25.04.2022	31 410
Emisja serii H	PLECHPS00266	22.05.2022	50 000
Razem			81 410

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
Razem			128 500

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
Razem			180 000

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

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna
M6/2022	PLO221800090	16.03.2022	110 000
Razem			110 000

Ponadto, w czwartym kwartale 2022 r. Echo Investment wyemitowało obligacje serii O dla inwestorów indywidualnych o wartości nominalnej 25 mln zł. A także wykupiło

obligacje F i G dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości nominalnej 200 mln zł.

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 30 września 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		63 596	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		52 344	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		22 238	EURIBOR 3M + marża	30.09.2023
Face2Face I i II, Katowice	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Pekao S.A.		64 997		64 591	EURIBOR 3M + marża	31.12.2023
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		65 560			EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
				9 000			WIBOR 1M + marża	30.06.2023
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 Rychtalska 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		103 896		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 Kotobrzeska Sp. z o.o.	Santander S.A. Helaba AG	69 000		67 939		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		26 665		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 JP II 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
Razem			354 418	337 257	202 406	234 826		

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

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 30 września 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	4 446	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031
Razem			17 600	4 446		

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 30 września 2022 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A. *	75 000	60 148	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	68 439	WIBOR 1M + marża	30.11.2022
Razem	200 000	153 587		

* Dostępna kwota kredytu na 30 września 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 12,8 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu na 30 września 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 4,3 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom na 30 września 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
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.*	80 000	0	WIBOR 3M + marża	9.03.2024
Razem		95 000	0		

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

Zobowiązania pozabilansowe Spółki i Grupy

Poręczenia finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2022 r. [tys. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j.	12 175	7.12.2031	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
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.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	7 093	30.03.2035 (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2)	Gwarancja korporacyjna jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum bud. A.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	13 758	30.03.2035 (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2)	Poręczenie jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum bud. A.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	0	30.03.2035 (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2)	Gwarancja korporacyjna (masterlease) na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum City Forum bud. A.
Archicom S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	1 729	28.04.2023	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	6 252	9.09.2023	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud. B.
Archicom S.A.	Archicom Sp. z o.o. RI Sp.k.	PKO BP S.A.	6 568	9.07.2023	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud. B.
Razem			48 805		

Poręczenia niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2022 r. [tys. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	152 000	31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.
Razem			152 000		
Razem poręczenia finansowe i niefinansowe			200 805		

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment w trzech kwartałach 2022 r. [tys. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius-Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	32 805	21.01.2022	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży.
Przedłużenie	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	6 252	9.09.2023	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy.
Przedłużenie	Archicom S.A.	Archicom Sp. z o.o. RI Sp.k.	PKO BP S.A.	6 568	9.07.2023	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B, na rzecz nabywcy.
Wygaśnięcie	Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	4 491	19.08.2022	Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu. Poręczenie wystawione w EUR.



Fot. Siedziba firmy Tchibo w biurowcu Moje Miejsce II w Warszawie

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	A 19 Sp. z o.o.	29 219	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	642	31.07.2023	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek. Gwarancja wystawiona w EUR.
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Apator Powogaz S.A.	21 500	31.12.2022	Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	12 580	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	34 458	31.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o.	25 787	1.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31.01.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	17 411	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Fianar Investments Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2 500	2.11.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie.
Echo Investment S.A.	Park Rozwoju III - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.k.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.k.	2 500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	53 568	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A.	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	796	18.10.2023	Gwarancja zapłaty dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Santander Bank Polska S.A.	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	695	18.10.2023	Gwarancja zapłaty dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Echo Investment S.A.	Echo - Nowy Moktów Sp. z o.o. Sp. k.	Miasto Stołeczne Warszawa	5 000	30.04.2029	Gwarancja zwrotu odszkodowania uwzględniająca roszczenia dotyczące działki 11/19 przy ul. Chłodnej.

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2023	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	8 279	31.12.2026	Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	48 698	20.12.2024	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	54 409	21.11.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	4 012	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	1 169	21.12.2033	Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	8 766	30.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	3 751	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelnii (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1 729	28.02.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji należności czynszowych związanej ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	6 252	9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. RI - Sp.k.	City One Park Sp. z o.o.	3 284	9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 190	9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B.

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 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.	12 627	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	18 204	27.11.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji najmu budynku biurowego City Forum B.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	16 477	27.05.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
Razem			420 501		

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	A4 Business Park Sp. z o.o.	26 784	26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	96 611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	82 498	20.01.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub I.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office - O3 Business Campus Sp. z o.o.	39 284	9.08.2028	Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję budowlaną związaną ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office - O3 Business Campus Sp. z o.o.	44 435	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office - O3 Business Campus Sp. z o.o.	42 367	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.	19 828	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.	18 592	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Gwarancja wystawiona w EUR.
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 przekroczyły budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	31 402	31.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzących w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	103 221	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	9 717	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	34 568	30.06.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR.

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	106 844	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości budynku związanej z umową sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Santander Bank Polska S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Miasto Katowice	758	10.05.2023	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	2 925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy dotyczącej budowy drogi.
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.
Echo Investment S.A.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	49 598	20.12.2024	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	6 232	6.10.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	124 643	28.05.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie.
Echo - SPV7 Sp. z o.o.	M2 Biuro Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	44 097	30.12.2022	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	179 242	30.09.2032	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	101 159	31.03.2030	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	0	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	46 352	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	189 362	5.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	200 486	5.08.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	9 159	30.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schielego, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Razem			1 832 178		
Razem gwarancje finansowe i niefinansowe			2 252 679		

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Santander Bank Polska S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Urząd Miasta Katowice	758	20.01.2022	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Millennium S.A.	8 045	31.01.2022	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
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	111 628	31.03.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	PKO BP S.A. - biuro finansowania handlu	Echo Investment S.A.	Gmina Miejska Kraków	282	10.05.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Wygaśnięcie	PKO BP S.A. - biuro finansowania handlu	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	20.05.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Metropolis — Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Giant Sp. z o.o.	17 000	30.05.2022	Zabezpieczenie zapłaty kwoty gwarancyjnej oraz kary umownej z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17.03.2022 r.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	28 609	30.06.2022	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. Wystawiona w PLN
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	39 000	30.06.2022	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	21 159	30.06.2022	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	36 000	30.06.2022	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Pekao S.A.	70 000	29.07.2022	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach.
Wygaśnięcie	Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu	3 384	31.07.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	51 847	11.09.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, a także z umowy dodatkowej. Gwarancja wystawiona w EUR i PLN.

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o.	25 787	1.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31.01.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	12 580	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	34 458	31.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	82 498	20.01.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub I.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Echo - Nowy Moktów Sp. z o.o Sp. k.	Miasto Stołeczne Warszawa	5 000	30.04.2029	Gwarancja zwrotu odszkodowania uwzględniająca roszczenia dotyczące działki 11/19 przy ul. Chłodnej.
Udzielenie	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	2 925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z umową dotyczącą budowy drogi gminnej 2 KDD..
Udzielenie	Santander Bank Polska S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Miasto Katowice	758	10.05.2023	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	31 402	31.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzącego w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	103 221	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	9 717	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	34 568	30.06.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	8 279	31.12.2026	Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	179 242	30.09.2032	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	101 159	31.03.2030	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	49 598	20.12.2024	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	48 698	20.12.2024	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Przedłużenie	PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	642	31.07.2023	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek. Gwarancja wystawiona w EUR.
Przedłużenie	Santander Bank Polska S.A.	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	796	18.10.2023	Gwarancja zapłaty dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Przedłużenie	Santander Bank Polska S.A.	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	695	18.10.2023	Gwarancja zapłaty dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Przedłużenie	Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2023	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Wygaśnięcie	PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millennium S.A.	4 672	1.07.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu.
Przedłużenie	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	6 252	9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
Przedłużenie	Archicom Sp. z o.o.-RI - Sp.k.	City One Park Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	3 284	9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z kontraktu budowlanego, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
Przedłużenie	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	1 190	9.07.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B.

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.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

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

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.

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy Echo Investment 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. Pozostałe ryzyka nie odbiegają od standardowych ryzyk dla działalności deweloperskiej i budowlanej, opisanych przez Grupę w Sprawozdaniu Zarządu za 2021 r. (pkt. 13, str. 48).

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.

Sprawozdania finansowe



CZĘŚĆ 2

Skrócone śródroczne
skonsolidowane
sprawozdania
finansowe Grupy Echo
Investment na dzień
i za okres kończący się
30 września 2022 r.



Fot. Biurowiec Brain Park w Krakowie

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Stan na 30.09.2022 (niebadane)	Stan na 31.12.2021
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	69 688	70 529
Rzeczowe aktywa trwałe	64 020	64 261
Nieruchomości inwestycyjne	812 084	811 091
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	816 851	745 370
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	491 846	336 737
Długoterminowe aktywa finansowe	320 525	366 360
Pochodne instrumenty finansowe	35 368	-
Pozostałe aktywa	1 640	1 854
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	80 161	74 015
	2 692 183	2 470 217
Aktywa obrotowe		
Zapasy	1 560 317	1 650 310
Należności z tytułu podatku dochodowego	20 775	13 104
Należności z tytułu pozostałych podatków	93 962	64 908
Należności handlowe i pozostałe	324 645	120 163
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 302	41 920
Pochodne instrumenty finansowe	-	18 922
Inne aktywa finansowe *	156 414	85 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	693 365	588 680
	2 860 780	2 583 212
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	876 166	1 381 451
	3 736 946	3 964 663
Aktywa razem	6 429 129	6 434 880

* środki pieniężne, głównie wpłaty klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Stan na 30.09.2022 (niebadane)	Stan na 31.12.2021
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 732 372	1 679 610
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 081 574	1 158 524
Zyski zatrzymane	629 012	499 517
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1 151	934
Kapitały udziałowców niekontrolujących	163 319	183 927
	1 895 691	1 863 537
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 696 677	1 589 047
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	52 995	50 895
Rezerwy długoterminowe	94 999	51 719
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	158 847	172 917
Zobowiązania z tytułu leasingu	138 734	117 127
Zobowiązania pozostałe	36 142	97 139
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	20 447
	2 178 394	2 099 291
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	675 567	652 376
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	460 224	610 230
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 772	6 319
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	9 880	15 260
Zobowiązania handlowe	163 631	186 793
Zobowiązania z tytułu leasingu	102 979	105 355
Rezerwy krótkoterminowe	104 233	77 511
Zobowiązania pozostałe	190 734	198 277
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	594 531	551 868
	2 304 551	2 403 989
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	50 493	68 063
	2 355 044	2 472 052
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 429 129	6 434 880
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (tys. PLN)	1 732 372	1 679 610
Liczba akcji (tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	4,20	4,07

Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	1.01.2022 - 30.09.2022 (niebadane)	1.01.2021 - 30.09.2021 (niebadane)	1.07.2022 - 30.09.2022 (niebadane)	1.07.2021 - 30.09.2021 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	1 023 650	819 874	425 510	398 978
Koszt własny sprzedaży	(657 331)	(616 550)	(270 424)	(302 574)
Zysk brutto ze sprzedaży	366 319	203 324	155 086	96 404
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	68 737	84 783	17 514	82 427
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(49 576)	(32 525)	(15 196)	(14 125)
Koszty sprzedaży	(34 113)	(32 565)	(11 555)	(12 483)
Koszty ogólnego zarządu	(67 925)	(79 584)	(25 731)	(24 997)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	15 228	56 278	3 409	1 231
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	48 581	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(19 077)	(13 650)	(6 588)	(3 386)
Zysk operacyjny	279 593	186 061	116 939	125 072
Przychody finansowe	46 653	16 684	7 965	3 893
Koszty finansowe	(137 833)	(89 251)	(52 313)	(31 885)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(4 916)	6 488	(3 026)	927
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(61 257)	(2 111)	(38 387)	(35 708)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	80 795	30 167	67 865	29 050
Zysk brutto	203 035	148 038	99 043	91 349
Podatek dochodowy	(53 700)	(30 755)	(23 629)	(21 016)
- część bieżąca	(73 915)	(91 606)	(20 497)	(60 140)
- część odroczone	20 215	60 851	(3 132)	39 123
Zysk netto, w tym:	149 335	117 283	75 414	70 333
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	124 809	108 300	62 931	61 038
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	24 526	8 983	12 483	9 295
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	124 809	108 300	62 931	61 038
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691	412 691	412 691
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,30	0,26	0,15	0,15
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,30	0,26	0,15	0,15

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2022 - 30.09.2022 (niebadane)	1.01.2021 - 30.09.2021 (niebadane)	1.07.2022 - 30.09.2022 (niebadane)	1.07.2021 - 30.09.2021 (niebadane)
Zysk za rok obrotowy	149 335	117 283	75 414	70 333
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	217	(3)	146	76
Inne całkowite dochody netto	217	(3)	146	76
Całkowity dochód za okres, w tym:	149 552	117 280	75 560	70 409
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	125 026	108 297	63 077	61 114
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	24 526	8 983	12 483	9 295

Skrócone śródroczne zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym [tys. PLN]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przelicze- nia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2022 - 30.09.2022							
Stan na początek okresu	20 635	1 158 524	499 517	934	1 679 610	183 927	1 863 537
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	13 842	(13 842)	-	-	-	-
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	18 528	-	18 528	(44 211)	(25 683)
Dywidenda wypłacona	-	(90 792)	-	-	(90 792)	(923)	(91 715)
Inne całkowite dochody	-	-	-	217	217	-	217
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	124 809	-	124 809	24 526	149 335
Stan na koniec okresu	20 635	1 081 574	629 012	1 151	1 732 372	163 319	1 895 691
za okres 1.01.2021 - 30.09.2021							
Stan na początek okresu	20 635	1 280 664	382 420	966	1 684 685	(126)	1 684 559
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	-	183 496	183 496
Dywidenda wypłacona	-	(45 348)	(57 825)	-	(103 173)	(7 778)	(110 951)
Inne całkowite dochody	-	-	-	(3)	(3)	-	(3)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	108 300	-	108 300	8 983	117 283
Stan na koniec okresu	20 635	1 235 316	432 895	963	1 689 809	184 575	1 874 384

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2022 - 30.09.2022 (niebadane)	1.01.2021 - 30.09.2021 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	203 035	148 038
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(80 795)	(30 167)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	11 007	8 638
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	60 587	(8 480)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	89 983	68 657
(Zysk) strata z tyt aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych	(96 403)	32 220
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	101	(653)
(Zysk) na okazjonalnym nabyciu	-	(48 581)
Zmiana stanu rezerw	70 901	1 887
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych	4 230	10 620
	59 611	34 141
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	88 350	40 730
Zmiana stanu należności	(152 193)	(27 385)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(225 320)	50 733
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(29 592)	82
	(318 755)	64 160
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	(56 109)	246 339
Podatek dochodowy zapłacony	(85 123)	(92 080)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(141 232)	154 259
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	117	768
Zbycie inwestycji w nieruchomości	785 552	889 490
Z pożyczek	34 092	2 922
Zbycie inwestycji	-	22 364
Inne wpływy inwestycyjne *	32 548	-
	852 309	915 544
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(6 494)	(3 922)
Inwestycje w nieruchomości	(327 973)	(283 174)
Na pożyczki	(11 880)	(37 969)
Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach	-	(35 104)
Nabycie inwestycji *	(110 003)	(27 268)
Inne wydatki inwestycyjne	(67 483)	-
	(523 833)	(387 437)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	328 476	528 107

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN] - c.d.

	1.01.2022 - 30.09.2022 (niebadane)	1.01.2021 - 30.09.2021 (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	110 949	145 592
Emisja dłużnych papierów wartościowych	289 281	195 000
Inne wpływy finansowe	-	-
	400 230	340 592
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(92 014)	(113 468)
Spląty kredytów i pożyczek	(76 733)	(142 070)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(209 910)	(267 871)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(2 518)	(10 620)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(21 483)	(15 263)
Odsetki zapłacone	(80 131)	(62 170)
	(482 789)	(611 462)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(82 559)	(270 870)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	104 685	411 496
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	104 685	411 496
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	588 680	327 097
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	693 365	738 593

* W działalności inwestycyjnej w pozycji nabycie inwestycji w trzech kwartałach 2022 r. zostało ujęte podwyższenie kapitałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny), natomiast w pozycji inne wpływy inwestycyjne zostało ujęte wycofanie wkładów w spółce Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22).

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



01

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. oraz porównawcze na 31 grudnia 2021 r. i za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych wycenianych wg wartości godziwej.

W skład Grupy Kapitałowej na 30 września 2022 r. wchodziły 174 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 36 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość finansowa” (MSR 34). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym

sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 r.

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, poza zastosowaniem nowych i zmienionych standardów i interpretacji, których wpływ opisano w części „Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r.”.

Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za trzy kwartały 2022 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 28 listopada 2022 r.

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

W skład Grupy Kapitałowej na 30 września 2022 r. wchodziły 174 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 36 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Jednostką dominującą wobec Echo Investment S.A. jest Lisala Sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres.

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w trzech kwartałach 2022 r.

Zwiększenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [w PLN]
Archicom Wrocław Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	21.07.2022	10 000
Archicom Łódź Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	22.07.2022	10 000

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [w PLN]
Projekt CS Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.02.2022	5 000
Projekt Echo 93 Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.02.2022	50 000
Projekt Echo 104 Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.04.2022	50 000
Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Umowa przeniesienia przedsiębiorstwa do City Space Management Sp. z o.o.	18.05.2022	5 000
Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Umowa przeniesienia przedsiębiorstwa do City Space Management Sp. z o.o.	13.04.2022	5 000
Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Umowa przeniesienia przedsiębiorstwa do City Space Management Sp. z o.o.	18.05.2022	5 000
Projekt Echo 119 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	17.05.2022	25 000
Gleann Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	20.05.2022	5 000
Shanklin Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	15.06.2022	5 000
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	283 000
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	136 940
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	4 800 000

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [w PLN]
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	50 000
Projekt Echo 112 Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	30 000
Projekt Echo 113 Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	278 000
Projekt Echo 128 Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	30 000
Projekt Echo 131 Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	306 000
Pure Systems Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	100 000
Babka Tower — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	20 000
Projekt 147 — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Uchwała o likwidacji	1.08.2022	5 000
Echo - Galaxy Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	30.08.2022	50 000
Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	9.09.2022	532 828

Pozostałe zmiany

Spółka	Działanie	Data
Projekt 139 — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Perth Sp. z o.o. na Echo Investment S.A.	14.01.2022
Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.	Zmiana firmy spółki na Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	17.01.2022
Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.K.A.	Zmiana firmy spółki na Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	27.01.2022
PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana firmy spółki na PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	29.03.2022
Babka Tower - Projekt Echo 93 Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana firmy spółki na Babka Tower — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	21.06.2022
Archicom Nieruchomości 16 Sp. z o.o.	Zmiana firmy spółki na Archicom Poznań Sp. z o.o.	21.06.2022
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo — Opolska Business Park Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o.	28.06.2022
Park Rozwoju III - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Projekt Echo 112 Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o.	28.06.2022
Q22 - Projekt Echo 128 Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Projekt Echo 128 Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o.	28.06.2022
Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Projekt Echo 113 Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o.	28.06.2022
Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza — zbycie praw i obowiązków w spółce z Projekt Echo 131 Sp. z o.o. na Grupa Echo Sp. z o.o.	28.06.2022
Archicom S.A.	Wykup 1 403 448 akcji spółki przez Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. po cenie za jedną akcję wynoszącą 18,30 zł i za łączną cenę 25 683 098,40 zł	23.09.2022

03

Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2022 r.:

Zmiany do MSR 16

„Rzeczowe Aktywa trwale - zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa”

Zmiany do MSSF 3

„Połączenia przedsięwzięć” — aktualizacja Założeń Konceptyjnych w MSSF

Zmiany do MSR 37

„Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” — wyjaśnienia dotyczące czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia

Roczne zmiany do MSSF 2018 — 2020

(MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9

„Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”)

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje są przedmiotem analizy Zarządu. Powyższe zmiany nie mają wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR

Od 1 stycznia 2021 r. obowiązują, zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską, zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16 dotyczące reformy wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (reforma IBOR) — Etap 2.

Grupa na bieżąco monitoruje zmiany obowiązujących przepisów i analizuje potencjalny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Grupa stosuje stopy referencyjne EURIBOR i WIBOR, które nadal są kwotowane i zgodne z rozporządzeniem BMR (Benchmark Market Resolution).

04

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe pt. Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9

(zatwierdzone w UE 16 grudnia 2020 r.)

Data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 r. na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 r. i później.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 września 2022 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzenia tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe z późniejszymi zmianami do MSSF 17

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych — Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

Według szacunków Grupy wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach — Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany

Data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy

(opublikowano dnia 7 maja 2021 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

Grupa jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości.

CZĘŚĆ 3

Skrócone śródroczne
jednostkowe
sprawozdania finansowe
Echo Investment
S.A. na dzień i za
okres kończący się
30 września 2022 r.



Fot. CitySpace w biurowcu Rondo1 w Warszawie

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Stan na 30.09.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	4 284	2 375
Rzeczowe aktywa trwałe	45 165	44 078
Nieruchomości inwestycyjne	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	1 596 852	1 487 983
Długoterminowe aktywa finansowe	54 803	48 810
Udzielone pożyczki	1 170 828	1 379 100
Pochodne instrumenty finansowe	32 008	18 922
Należności z tytułu leasingu	40 624	39 182
	2 945 009	3 020 895
Aktywa obrotowe		
Zapasy	295 889	307 479
Należności z tytułu podatku dochodowego	6 949	2 234
Należności z tytułu pozostałych podatków	2 895	8 134
Należności handlowe i pozostałe	96 382	47 818
Krótkoterminowe aktywa finansowe	64 524	62 551
Udzielone pożyczki	25 743	262
Inne aktywa finansowe*	4	2 404
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 974	74 239
	592 360	505 121
Aktywa razem	3 537 369	3 526 016

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d. [tys. PLN]

	Stan na 30.09.2022	Stan na 31.12.2021
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	336 961	413 912
Zakumulowany zysk	110 396	13 842
	1 172 287	1 152 684
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 307 428	1 332 786
- w tym od jednostek zależnych	156 568	226 438
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 000	16 677
Otrzymane kaucje i zaliczki	3 913	1 243
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 963	70 778
Pochodne instrumenty finansowe	18 093	6 970
Pozostałe zobowiązania	5 522	9 059
	1 411 919	1 437 513
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	676 787	621 479
- w tym od jednostek zależnych	62 321	105 874
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1	23
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 073	8 689
Zobowiązania handlowe	9 499	21 824
Otrzymane kaucje i zaliczki	175 468	188 693
Zobowiązania z tytułu leasingu	61 513	62 598
Rezerwy krótkoterminowe	12 780	7 856
Pozostałe zobowiązania	12 042	24 657
	951 163	935 819
Kapitał własny i zobowiązania, razem	3 537 369	3 526 016
Wartość księgowa	1 172 287	1 152 684
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,84	2,79

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	Stan na 30.09.2022	Stan na 31.12.2021
Zobowiązania pozabilansowe	2 223 837	1 968 827
Pozycje pozabilansowe, razem	2 223 837	1 968 827

Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021	1.07.2022 - 30.09.2022	1.07.2021 - 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	143 968	279 125	29 158	112 257
Koszty własny sprzedaży	(74 676)	(201 574)	(15 146)	(70 298)
Zysk brutto ze sprzedaży	69 292	77 551	14 012	41 959
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	1 333	-	1 333
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(15 045)	(11 194)	(4 200)	(6 638)
Koszty sprzedaży	(13 728)	(15 766)	(4 415)	(3 462)
Koszty ogólnego zarządu	(51 215)	(62 569)	(20 255)	(18 914)
Pozostałe przychody operacyjne	251 474	97 875	61 796	12 917
— w tym odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	69 874	32 308	23 878	13 086
Pozostałe koszty operacyjne	(14 582)	(2 544)	(5 217)	2 120
Zysk operacyjny	226 196	84 686	41 721	29 315
Przychody finansowe	5 731	7 565	(4 810)	(7 296)
Koszty finansowe	(130 305)	(71 020)	(48 662)	(31 044)
Zysk brutto	101 622	21 231	(11 751)	(9 025)
Podatek dochodowy	8 394	2 544	5 144	3 084
Zysk netto	110 396	23 775	(6 227)	(5 941)
Zysk netto (zanalizowany)	114 462	16 296		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,28	0,04		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,28	0,04		

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym [tys. PLN]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zakumulowany zysk (strata)	Kapitały własny razem
Za okres 1.01.2022 - 30.09.2022					
Stan na początek okresu	20 635	704 295	413 912	13 842	1 152 684
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-		13 842	(13 842)	-
Dywidendy wypłacona	-		(90 793)		(90 793)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	110 396	110 396
Zmiany razem	-	-	(76 951)	96 554	19 603
Stan na koniec okresu	20 635	704 295	336 961	110 396	1 172 287
Za okres 1.01.2021 - 30.09.2021					
Stan na początek okresu	20 635	1 054 295	186 051	57 825	1 318 806
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	(350 000)	350 000		-
Dywidendy wypłacona	-		(45 348)	(57 825)	(103 173)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	23 775	23 775
Zmiany razem	-	(350 000)	304 652	(34 050)	(79 398)
Stan na koniec okresu	20 635	704 295	490 703	23 775	1 239 408

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	101 622	21 231
II. Korekty	(111 794)	(15 125)
Amortyzacja	6 886	7 048
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	7 042	962
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(144 624)	(39 766)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	18 909	15 183
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych i nieruchomości	(7)	1 448
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	1 963	-
III. Zmiana kapitału obrotowego	(14 047)	19 767
Zmiana stanu rezerw	4 924	(3 294)
Zmiana stanu zapasów	13 928	64 098
Zmiana stanu należności	8 550	(35 994)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(43 849)	(30 283)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	2 400	25 239
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	(24 219)	25 873
V. Podatek dochodowy zapłacony	(5 639)	(3 805)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	(29 858)	22 068
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	36	761
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	2 100
Z aktywów finansowych	572 784	708 804
	572 820	711 665
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(6 446)	(2 878)
Na aktywa finansowe	(187 087)	(535 881)
Inne wydatki inwestycyjne	(117 608)	(270)
	(311 141)	(539 029)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	261 679	172 636
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I -II)		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	25 633	20 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	180 000	195 000
	205 633	215 000
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(90 792)	(103 173)
Spląty kredytów i pożyczek	(160 431)	(100 512)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(81 410)	(255 000)

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(10 086)	(6 726)
Odsetki	(65 166)	(42 632)
Inne wydatki finansowe	(3 834)	(1 472)
	(411 719)	(509 515)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	(206 086)	(294 515)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III)	25 735	(99 811)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	25 735	(99 811)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	74 239	107 437
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+/-D)	99 974	7 626

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kielce, 28 listopada 2022 r.

CZĘŚĆ 4

Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, sprawozdania finansowe za trzy kwartały 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 zarządu z działalności Spółki i Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A. i jej grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 28 listopada 2022 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym



Fot. Biurowiec Midpoint71 we Wrocławiu

Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment