

I kwartał

2022

Raport finansowy
Echo Investment

ECHO
investment



Spis treści

Spis treści	3
List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	6

CZĘŚĆ 1

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 Kapitałowej Echo Investment	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 pierwszym kwartale 2022 r.	18
08.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	21
09.	Segment mieszkaniowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	22
10.	Segment komercyjny — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	27
11.	Segmenty Grupy Kapitałowej — struktura finansowa	32
12.	Portfel nieruchomości	35
13.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2022 r.	45
14.	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w nadchodzących kwartałach	47
15.	Sezonowość lub cykliczność działalności	49
16.	Polityka dywidendowa i dywidenda	50
17.	Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej	51
18.	Zobowiązania pozabilansowe	56
19.	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	64
20.	Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy	65

CZĘŚĆ 2

Sprawozdania finansowe	66
-------------------------------	-----------

Skrócone skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe na dzień i za okres kończący się 31 marca 2022 r.	67
---	-----------

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment	76
--	-----------

01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy	78
02. Grupa Echo Investment	79
03. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	80
04. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	81

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 31 marca 2022 r.	83
--	-----------

CZĘŚĆ 3

Oświadczenie Zarządu	91
-----------------------------	-----------

Kontakt	93
---------	----



List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za pierwszy kwartał 2022 r. Wypracowaliśmy w tym czasie 51 mln zł zysku netto, co było głównie rezultatem wzrostu wartości biurowców w budowie oraz przekazania klientom 399 mieszkań.

Mieszkania

W pierwszym kwartale 2022 r. nasza Grupa sprzedała 704 mieszkania. Najwięcej transakcji dotyczyło projektów Archicomu - Olimpia Port i Słoneczne Stabłowice we Wrocławiu oraz Echo Investment - Bonarka Living II w Krakowie oraz Rytm w Warszawie. Do marca 2022 r. rozpoczęliśmy budowę 981 mieszkań, a do końca roku planujemy start kolejnych 2,4 tys.

Resi4Rent, największa firma wynajmująca mieszkania w abonamencie w Polsce, ma obecnie ponad 2,3 tys. gotowych i w pełni wynajętych lokali, natomiast w budowie - ponad 1,8 tys. Jeszcze w tym roku rozpocznie prace nad kolejnymi 3,8 tys. mieszkaniami, dążąc do realizacji celu, jakim jest zbudowanie do końca 2024 10 tys. lokali na wynajem.

Łącznie w segmencie mieszkaniowym pracujemy nad projektami Echo, Archicomu i Resi4Rent, w których znajduje się ponad 21 tys. mieszkań na sprzedaż i wynajem. Standaryzacja i pakietowanie prac budowlanych umożliwiają nam rozpoczynanie nowych projektów po najlepszych cenach.

Sektor nieruchomości komercyjnych

Początek roku był udany także w sektorze biurowym. Użytkowaliśmy pozwolenia na użytkowanie dla budynków React I i Fuzja CD w Łodzi, a także MidPoint 71 we Wrocławiu. Cieszymy się z wysokiego poziomu najmu naszych projek-

tów oraz tego, że wprowadzają się już do nich najemcy. W styczniu sprzedaliśmy spółce Solida Capital pierwszy etap kompleksu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Transakcja była warta 40 mln EUR.

Obecnie prowadzimy zaawansowane negocjacje o sprzedaży kolejnych budynków, a spoglądając w przyszłość — przygotowujemy nowe projekty. Jeszcze w tym roku chcielibyśmy wbić pierwszą łopatę m.in. na budowie drugiego etapu Brain Park w Krakowie czy projektu przy ul. Piotra Skargi w Katowicach.

Nasze centra handlowe Libero w Katowicach oraz Galeria Młociny w Warszawie działają na pełnych obrotach i wzmacniają swoją pozycję na lokalnych rynkach. Wysoka odwiedzalność i co ważniejsze — obroty najemców, które w Libero są aż o 55% wyższe niż w roku 2019 — sprawiają, że obydwa projekty pozostają w pełni wynajęte, przyciągają klientów i nowe marki handlowe.

Sytuacja finansowa

Nasz zysk netto w pierwszym kwartale 2022 r. wyniósł 51 mln zł i był ponad dwa razy wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec pierwszego kwartału było to 730 mln zł. Wartość naszych aktywów stale rośnie i wynosiła na koniec pierwszego kwartału ponad 6,7 mld zł.

Od początku roku z sukcesem uplasowaliśmy wśród inwestorów indywidualnych obligacje o łącznej wartości 140 mln zł. Pieniądze pozyskane z emisji obligacji planujemy wykorzystać na finansowanie rozwoju biznesu, w szczególności mieszkaniowego.

Jednocześnie z przekazaniem Państwu raportu finansowego za pierwszy kwartał 2022 r., opublikowaliśmy także

raport zrównoważonego rozwoju za 2021 r. Podsumowuje on nasz wpływ na środowisko, otoczenie gospodarcze i biznesowe. Podobny raport opublikował także Archicom. Obydwa dokumenty potwierdzają, jak dużą wagę przykładamy w naszej Grupie do zagadnień sprawiedliwego i zrównoważonego prowadzenia działalności. Zachęcam Państwa do lektury także tych dokumentów.

Kryzys humanitarny spowodowany wojną w Ukrainie jest sytuacją, w której biznes pokazuje swoje podejście do odpowiedzialności społecznej. Nasza Grupa zareagowała na sytuację od razu, przygotowując miejsca do życia dla uchodźców oraz wspierając organizacje pomocowe w różnych miastach w kraju.

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

Z poważaniem



Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment



Jednocześnie z raportem finansowym, opublikowaliśmy także raport zrównoważonego rozwoju za 2021 r. Podsumowuje on nasz wpływ na środowisko, otoczenie gospodarcze i biznesowe. Podobny raport opublikował także Archicom. Obydwa dokumenty potwierdzają, jak dużą wagę przykładamy w naszej Grupie do zagadnień sprawiedliwego i zrównoważonego prowadzenia działalności.

CZĘŚĆ 1

Sprawozdanie Zarządu

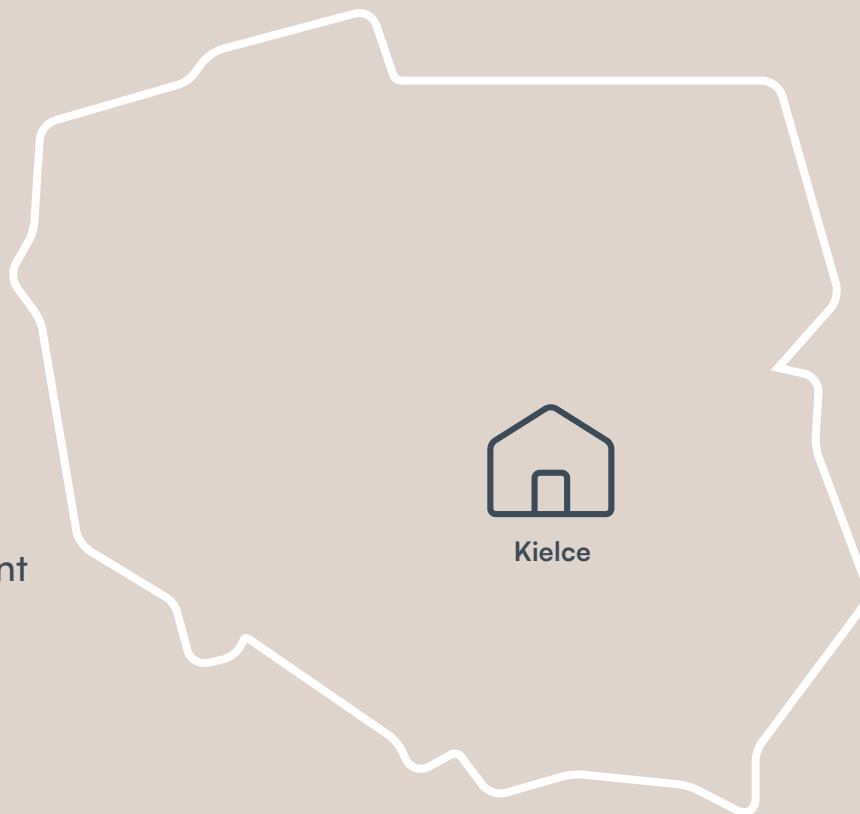


01

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. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest Polska. Jednostką dominującą jest Lisala Sp. z o.o.,

a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

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, Echo Investment skoncentrowało się na działalności deweloperskiej. Tym samym przyspie-

szyło obrót kapitałem oraz wypracowuje wyższe stopy zwrotu. Spółka dzieli się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnych dywidend. Nasza strategia 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.

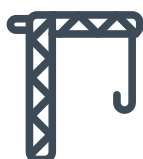
Duże wielofunkcyjne projekty



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

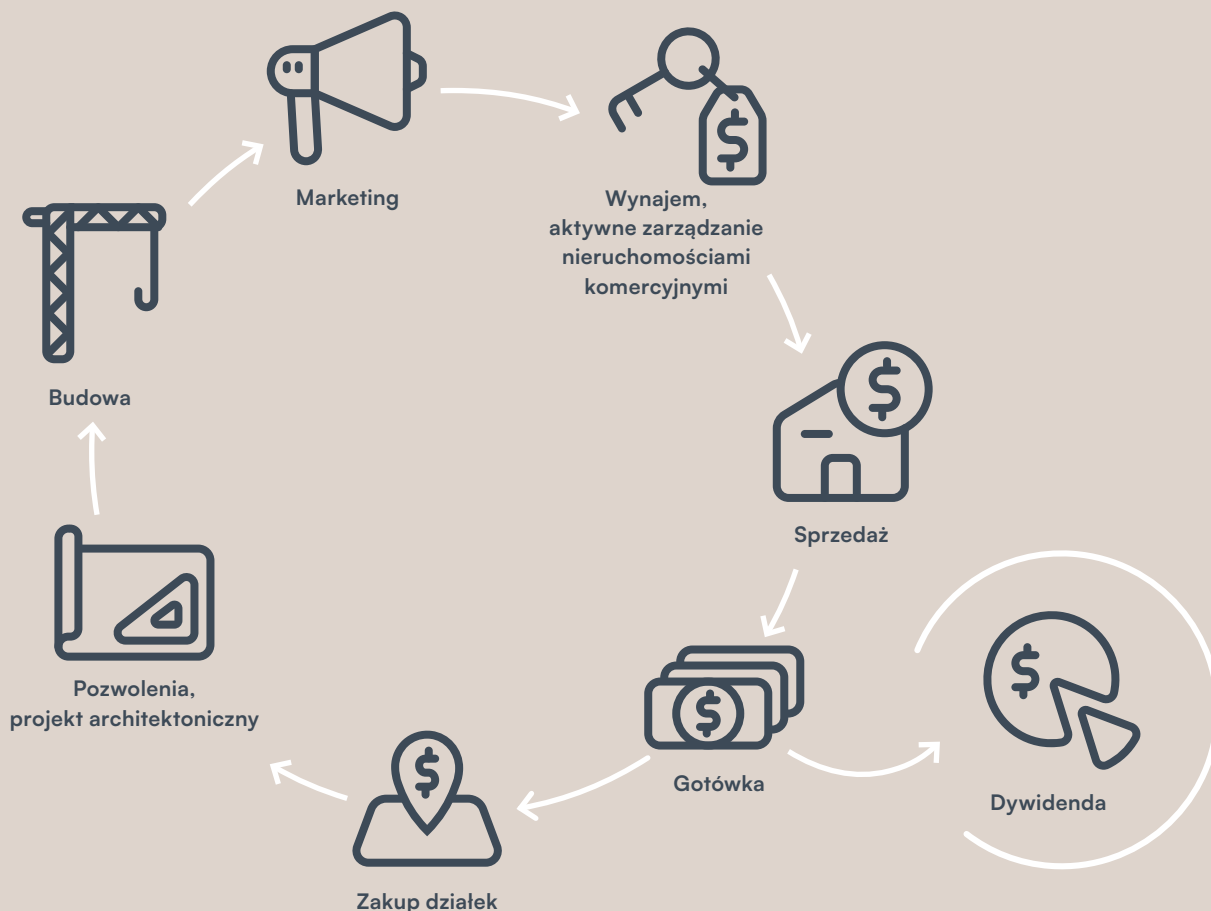


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji 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.

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, konsulting i inne).

04

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment

Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	stan na 31.03.2022	stan na 31.03.2021	stan na 31.03.2022	stan na 31.03.2021
Przychody ze sprzedaży	283 636	155 370	61 034	33 982
Zysk operacyjny	108 027	72 952	23 246	15 956
Zysk (strata) brutto	72 929	37 259	15 693	8 149
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	51 442	24 521	11 069	5 363
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	94 048	190 866	20 238	41 746
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(95 897)	265 806	(20 635)	58 137
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	143 017	(95 356)	30 775	(20 856)
Przepływy pieniężne netto, razem	141 168	361 316	30 377	79 026
Aktywa razem	6 705 387	5 780 747	1 441 244	1 240 424
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 731 098	1 709 240	372 079	366 766
Zobowiązania długoterminowe	2 385 124	1 896 885	512 654	407 031
Zobowiązania krótkoterminowe	2 395 373	2 174 749	514 857	466 654
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,12	0,06	0,03	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję	4,19	4,14	0,90	0,89

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:

- 4,6525 PLN/EUR na 31 marca 2022 r.,
- 4,6603 PLN/EUR na 31 marca 2021 r.,
- 4,5994 PLN/EUR na 31 grudnia 2021 r.

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

- 4,6472 PLN/EUR
w okresie 1 stycznia 2022 r. — 31 marca 2022 r.,
- 4,5721 PLN/EUR
w okresie 1 stycznia 2021 r. — 31 marca 2021 r.,
- 4,5775 PLN/EUR
w okresie 1 stycznia 2021 r. — 31 grudnia 2021 r.

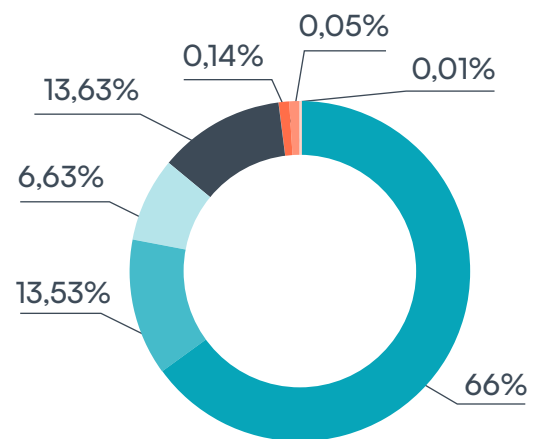
05

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)
55 834 000	— Nationale-Nederlanden OFE
27 351 000	— Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander
593 172	— Nicklas Lindberg — prezes zarządu
221 765	— Maciej Drozd — wiceprezes zarządu
52 280	— Péter Kocsis — członek rady nadzorczej
56 262 581	— 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. Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu ani w przenoszeniu praw

własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

Dane o strukturze akcjonariatu na 31 marca 2022 r. oraz na dzień przekazania raportu wynikają z powiadomień od akcjonariuszy i informacji o składzie portfeli OFE na 31 grudnia 2021 r.

O akcjonariuszu większościowym

WING jest wiodącym deweloperem i inwestorem na Węgrzech, który ma znaczącą pozycję na regionalnym rynku nieruchomości. Od swojego powstania w 1999 r. firma stworzyła na Węgrzech portfel budynków o łącznej powierzchni 1,2 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. Jest większościowym właścicielem Echo Investment, największego dewelopera nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

WING

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, członek 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	593 172	0,14%
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	221 765	0,05%
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	52 280	0,01%

Po dacie bilansowej, tj. 1 kwietnia 2022 r. Nicklas Lindberg, prezes Echo Investment, nabył 54 400 akcji spółki.

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

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji
Nicklas Lindberg Prezes	229 (kod ECH1022)
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	50 (kod ECH0923) 316 (kod ECH1022)

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

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

07

Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2022 r.

Emisja obligacji o łącznej wartości 100 mln zł dla inwestorów indywidualnych

Spółka Echo Investment w styczniu i w marcu 2022 r. uplasowała dwie serie obligacji dla inwestorów indywidualnych, każda po 50 mln zł.

Zapisy na obligacje serii K trwały w dniach 10 - 21 stycznia 2022 r. Stopa redukcji wyniosła 79 proc. Obligacje serii K mają 3-letni termin zapadalności. Ich oprocentowanie oparte jest o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 4 proc.

Zapisy na drugą uplasowaną serię L trwały od 22 lutego do 8 marca. Tym razem termin zapadalności został ustalony na 4 lata, ale oprocentowanie wyniosło tyle samo - WIBOR 6M powiększony o marżę 4 proc. Stopa redukcji dla inwestorów serii L wyniosła 27 proc.

Obligacje nie są zabezpieczone. Są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych. Pozyskane z emisji pieniądze zostaną przeznaczone na rozwój biznesu, przede wszystkim w sektorze mieszkaniowym. Agentem oferującym obligacje obu serii była Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie.

Oferty publiczne obligacji serii K i L przeprowadzone zostały na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 listopada 2021 r., zmienionego suplementem nr 1.

100 mln PLN

Wartość wyemitowanych
w pierwszym kwartale 2022 r.
obligacji dla inwestorów
indywidualnych

Sprzedaż budynku biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu

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. Projekt Echo Investment, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie w 2020 r., został sprzedany za blisko 40 mln EUR.

Solida Capital jest firmą inwestycyjno-deweloperską, działającą na głównych europejskich rynkach nieruchomości i zarządzającą aktywami o wartości ponad 250 mln EUR.

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.

Powierzchnia całego West 4 Business Hub będzie wynosiła ponad 72 tys. mkw. 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.



Biurowiec West 4 Business Hub we Wrocławiu.



Przedwstępna umowa sprzedaży udziałów projektu Towarowa 22 pomiędzy EPP i AFI Europe — nowy współinwestor projektu



Międzynarodowa grupa inwestycyjna AFI Europe 24 lutego 2022 r. podpisała przedwstępną umowę zakupu udziałów w projekcie Towarowa 22 od grupy EPP.

Zgodnie z umową, AFI Europe zostanie partnerem Echo Investment w części komercyjnej projektu Towarowa 22, obejmując w niej 70 proc. udziałów. Część terenu przeznaczona pod mieszkania stanie się wyłączną własnością Echo Investment, które zapłaci za nie 47 mln EUR, a także

będzie deweloperem całej inwestycji. Transakcja zostanie zawarta po spełnieniu kilku warunków biznesowych oraz zgody urzędu antymonopolowego.

Towarowa 22 to teren inwestycyjny o powierzchni 6,5 ha, który mieści się w samym sercu Woli, dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Znajdowały się tu dawne zakłady poligraficzne oraz centrum handlowe. Działka jest przeznaczona pod zabudowę wielofunkcyjną.



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 na łączną kwotę 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 nominal-

nej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę. Okres odsetkowy wynosi trzy miesiące. Obligacje nie są zabezpieczone i będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

110 mln PLN

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

Emisja obligacji o łącznej wartości 40 mln zł dla inwestorów indywidualnych

Spółka Echo Investment w maju 2022 r. uplasowała serię obligacji dla inwestorów indywidualnych, na łączną kwotę 40 mln zł. Zapisy na obligacje serii M trwały w dniach 27 kwietnia — 11 maja 2022 r. Obligacje serii M mają 4-letni termin zapadalności. Ich oprocentowanie oparte jest o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 4 proc. Obligacje będą notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Agentem oferującym obligacje serii M (jak również

serii K i L uplasowanych w I kwartale) była Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie. Oferty publiczne przeprowadzone zostały na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 listopada 2021 r. oraz Suplementów. Na podstawie tego prospektu Echo Investment może wyemitować jeszcze do 160 mln zł obligacji.

40 mln PLN

Wartość wyemitowanych obligacji
dla inwestorów indywidualnych

Segment mieszkaniowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

► Rynek mieszkaniowy w Polsce

W I kwartale 2022 r. liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym łącznie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi spadła aż o 31 proc. w porównaniu do IV kwartału 2021 r., oraz o 46 proc. w porównaniu do I kwartału 2021 r. łącznie wyniosła 10,4 tys. — wynika z danych JLL. Największe spadki sprzedaży miały miejsce w Warszawie i Poznaniu - o 37 proc. (k/k) i o 54-55 proc. (r/r), najmniejsze zaś w Trójmieście - o 21 proc. (k/k) i o 34 proc. (r/r). Zdaniem analityków, na decyzje i nastroje kupujących wpływ miały negatywne czynniki związane z sytuacją w Ukrainie oraz szybko rosnącą inflacją.

Eksperti JLL, komentując bardzo wysoki spadek sprzedaży w porównaniu z I kwartałem 2021 r., wskazują jednak, że osiągnięty wówczas rekordowy poziom sprzedaży uzyskany został dzięki skumulowaniu się bardzo wysokiej akcji kredytowej i zakupów gotówkowych, w tym także realizacji zakupów odroczonej w początkowym okresie pandemii.

W I kwartale 2022 r. do sprzedaży wprowadzono 13,5 tys. lokali, o 7 proc. mniej niż w poprzednim kwartale i o 3 proc. mniej niż w analogicznym okresie w 2021 r. Przewaga mieszkań wprowadzonych do sprzedaży nad liczbą sprzedanych spowodowała wzrost liczby mieszkań w ofercie na koniec marca 2022 r. do poziomu 40,3 tys.

Pomimo widocznego spadku liczby zawieranych umów, ceny mieszkań w pierwszych trzech miesiącach tego roku nadal rosły - najbardziej w Trójmieście (o ponad 7 proc.), Łodzi (ok. 6 proc) i Poznaniu (ok. 5,5 proc.). Najniższy kwartalny wzrost odnotowany został we Wrocławiu (nieco ponad 1 proc.). W ostatnich czterech kwartałach odnotowano wzrost cen ofertowych mieszkań we wszystkich największych rynkach regionalnych w Polsce. Najmniej ceny urosły we Wrocławiu (12 proc.), najwięcej w Łodzi (ponad 22 proc).

Prognoza kształtowania się cen w najbliższych kwartałach wydaje się

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



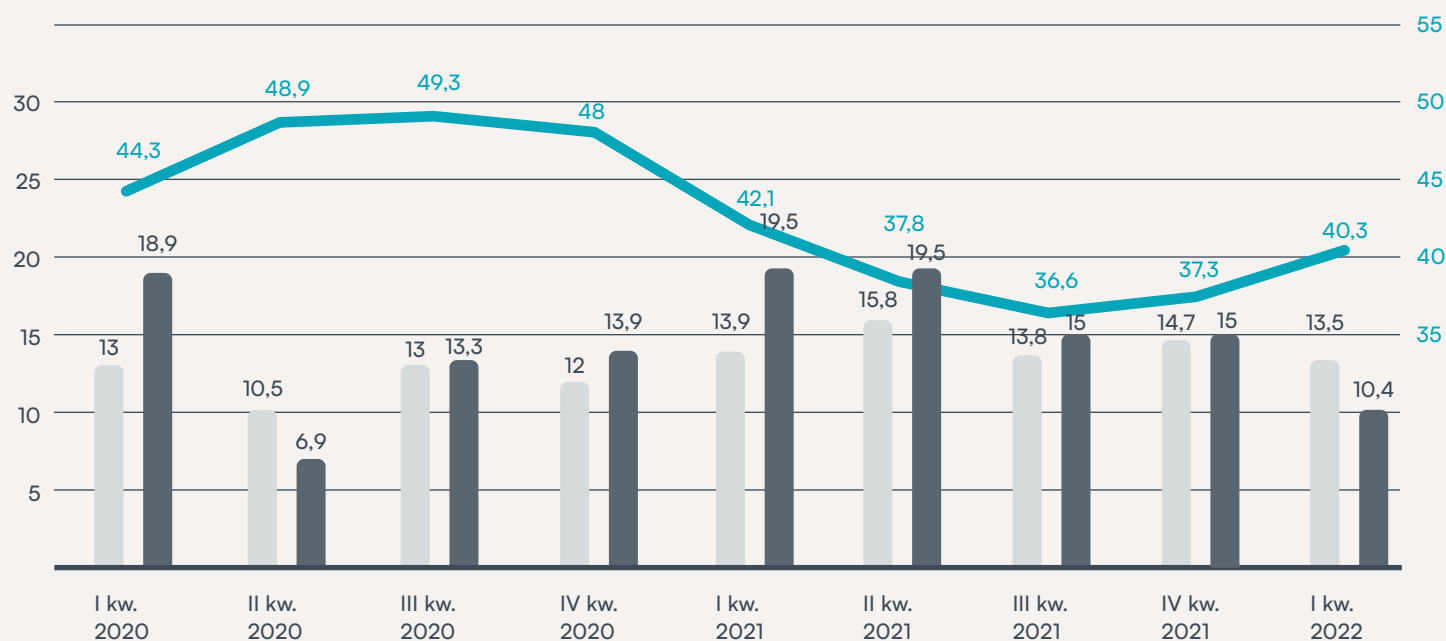
trudna do jednoznacznego sformułowania, natomiast prognoza kosztów realizacji nie budzi żadnych wątpliwości. Według analityków JLL, będą wzrastać koszty materiałów budowlanych i energii, a także koszty finansowania. Będzie także dochodzić do zakłóceń w łańcuchach dostaw,

problemów z brakiem pracowników, jak również do tworzenia wyższych rezerw w budżecie na możliwe, ale trudne do przewidzenia w przyszłości czynniki.

Według ekspertów JLL, spodziewać się można dalszego spadku popytu

począwszy od drugiego kwartału 2022 r. — głównie ze względu na podwyżki stóp procentowych, które przekładają się na szybki wzrost oprocentowania oferowanych kredytów oraz coraz mniejszą zdolność kredytową. Nastrojom nie sprzyja również niepewność geopolityczna.

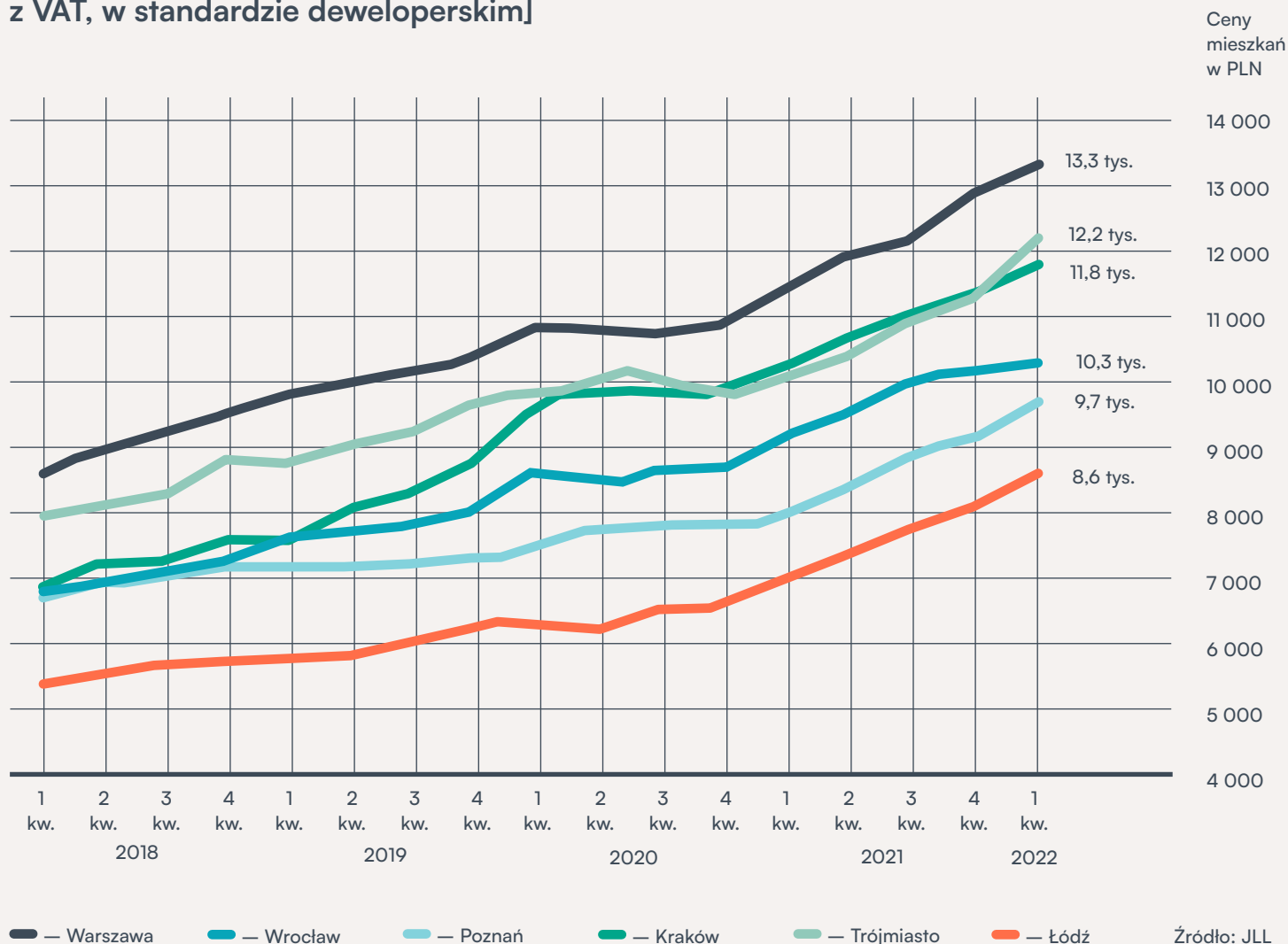
Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [w tys. sztuk]



Źródło: JLL

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

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



Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem

Od początku roku do końca marca 2022 r. Echo Investment sprzedało 704 mieszkania, z czego na Grupę Echo przypada 370 mieszkań, natomiast na Grupę Archicom S.A. - 334. Najwięcej transakcji dotyczyło projektów Bonarka Living II w Krakowie oraz Rytm w Warszawie. W I kwartale 2022 r. Echo Investment przekazało klientom klucze do 399 mieszkań i lokali użytkowych, z czego 281 z Grupy Archicom S.A.

W I kwartale 2022 r. Grupa rozpoczęła budowę 981 lokali na sprzedaż, a do końca roku planuje start kolejnych 2 398.

Dodatkowo Resi4Rent, największa instytucja wynajmująca mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, ma obecnie ponad 2 301 gotowych i wynajmowanych lokali w pięciu głównych miastach w Polsce. W budowie ma około 1 807 lokali i kolejne

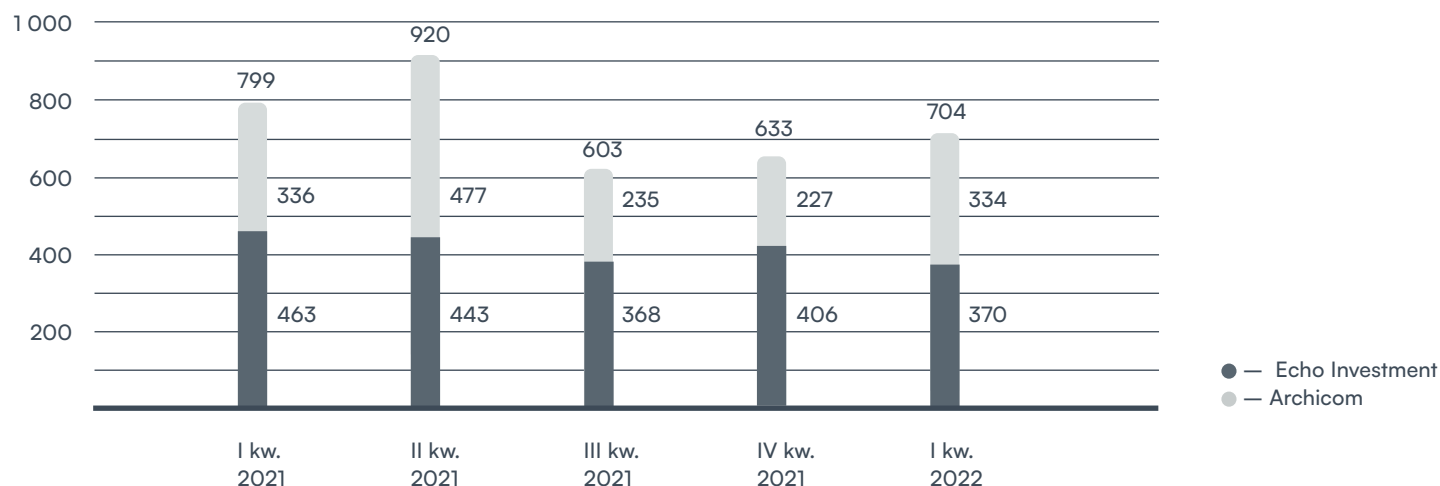
3 815 z planowanym startem budowy w 2022 r.

Echo Investment, Archicom i Resi4Rent przygotowują projekty, w których znajdzie się w sumie blisko 11,5 tys. mieszkań na sprzedaż i wynajem, realizując tym samym cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.

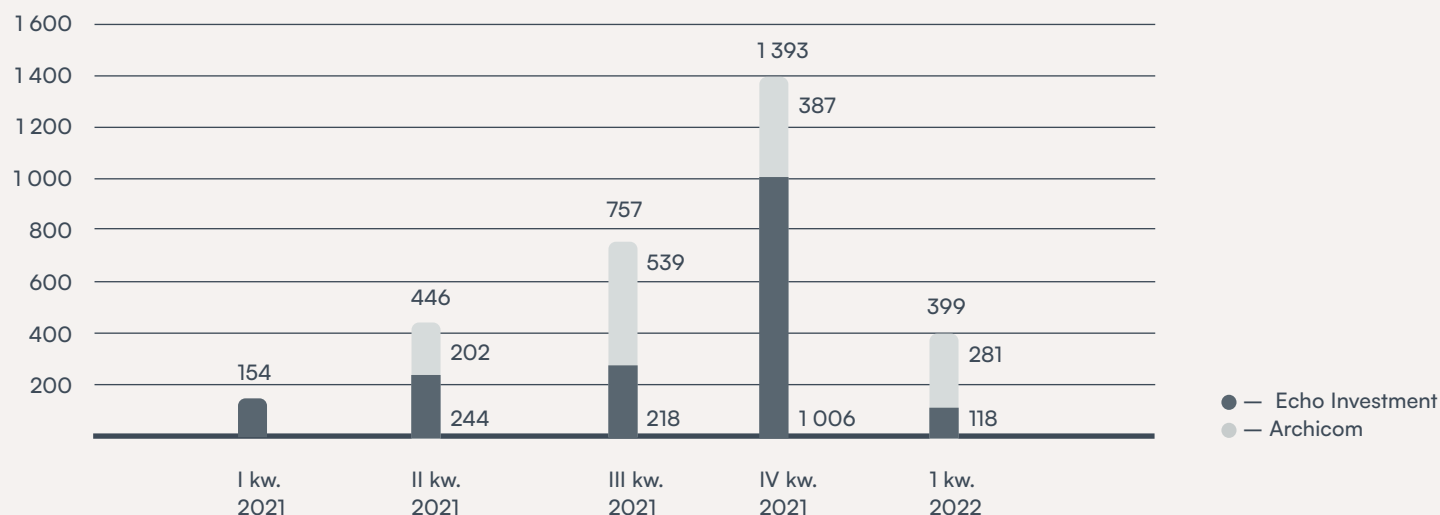
Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w I kwartale 2022 r.

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	III kw. 2023
WROCŁAW			
Archicom	Nowa Kępa Mieszkańska KM4 ul. Mieszkańska	185	I kw. 2024
Archicom	Browary Wrocławskie BP5-6, ul. Jedności Narodowej	178	IV kw. 2023
Razem		981	

Sprzedż mieszkań Grupy Echo Investment [szt.]



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





Budowa osiedla Bonarka Living w Krakowie



Segment komercyjny — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

📌 Rynek biurowy w Polsce

Na koniec I kwartału 2022 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom blisko 12,5 mln mkw. — według badań firmy Colliers. To prawie 5 proc. więcej niż na koniec 2021 r. Największymi rynkami w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1,6 mln mkw.), Wrocław (1,3 mln mkw.) oraz Trójmiasto (1 mln mkw.).

W Warszawie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej przekroczyły 6,2 mln mkw. (o 1,5 p.p. więcej w porównaniu z końcem 2021 r.), a w pozostałych ośmiu głównych aglomeracjach regionalnych Polski (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia, Lublin i Szczecin) miały powierzchnię 6,3 mln mkw. To prawie tyle, co w Warszawie.

Na koniec marca 2022 r. w Warszawie deweloperzy oddali do użytkowania 93,4 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w sześciu budynkach. W miastach regionalnych było to szesnaście budynków o łącznej powierzchni 244 tys. mkw., z czego najwięcej w Katowicach (ok. 116,3 tys. mkw.), Wrocławiu (36,2 tys. mkw.) oraz Trójmieście (31,8 tys. mkw.).

W Warszawie dostępność powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz wynosiła 760 tys. mkw., przy wskaźniku pustostanów na poziomie 12,2 proc. (spadek o 0,5 p.p. k/k oraz wzrost o 0,8 proc. r/r). Na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia pozostawało 970 tys. mkw. powierzchni, co odpowiada 15,5 proc. pustostanów (wzrost o 1,4 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 2,9 p.p. r/r). Najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano w Katowicach — 19,8 proc.

W I kwartale 2022 r. popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w Warszawie wyniósł 273 tys. mkw. (tradycyjne umowy najmu). W strukturze zawartych umów dominowały nowe umowy (łącznie z umowami przednajmu), które stanowiły 52 proc., (spadek o 14 p.p. r/r). Udział renegotjacji i przedłużeń obowiązujących kontraktów wynosił 27 proc. (spadek o 18 p.p. r/r), a ekspansji — 13 proc. W miastach regionalnych popyt osiągnął 153 tys. mkw. To o 28 proc. mniej k/k, ale aż o 57 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2021 r. Największy udział w wolumenie transakcji miały nowe umowy (73,1 proc.) oraz renegotjacje (22,1 proc.).

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

Rok dla stołecznego rynku nieruchomości biurowych rozpoczął się bardzo optymistycznie — aktywność najemców osiągnęła najwyższy kwartalny poziom w historii dla pierwszych kwartałów, a wskaźnik pustostanów zaczął spadać. Natomiast sytuacja na

wielu regionalnych rynkach wydaje się mocno niepewna.

Według analityków CBRE, sektor biurowy niezmiennie jest jedną z głównych sił napędowych rynku inwestycyjnego w Polsce. W I kwartale

2022 r. wartość zawartych transakcji przekroczyła 650 mln EUR. Największe transakcje zawarte w Warszawie to kupno The Warsaw HUB przez Google, natomiast na rynkach regionalnych - sprzedaż Sky Tower oraz West 4 Business Hub we Wrocławiu.

Główne rynki biurowe w Polsce w I kwartale 2022 r.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu * [EUR/mkw.]
Warszawa	6 238	87	273	12,2	21,5 - 26,0
Kraków	1 639	21	38	15,6	13,7 - 15,0
Wrocław	1 282	29	38	15,8	14,5 - 15,5
Katowice	715	112	29	19,8	13,5 - 13,8
Łódź	612	29	12	18,4	13,0 - 13,5

Źródło: CBRE

*dla najlepszych nieruchomości (prime rents)

Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Echo Investment na koniec I kwartału 2022 r. miało w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 40,8 tys. mkw. Kolejne 191,4 tys. mkw. jest w fazie planowania.

W I kwartale zakończona została budowa React I przy al. Piłsudskiego w Łodzi (15,1 tys. mkw.), Fuzja C i D przy ul. Tymienieckiego w Łodzi (19,9 tys. mkw.) oraz MidPoint 71 przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu (36,2 tys. mkw.). Wszystkie te biurowce powstały zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, co potwierdzają ich certyfikaty 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.

W styczniu Echo Investment sprzedało spółce Solida Capital pierwszy etap kompleksu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Transakcja była warta 40 mln EUR. West 4 Business Hub to nowoczesny biurowiec klasy A o powierzchni najmu 15,6 tys., którą wynajmują Vorwerk, PM Group, CitySpace oraz Sii Polska.

W I kwartale 2022 r. zwiększyło się zainteresowanie najemców wykorzystaniem elastycznej przestrzeni biurowej. W grupie Echo Investment taką usługę oferuje spółka CitySpace.

Operator dysponuje obecnie ponad 3 tys. biur na 21 tys. mkw. powierzchni elastycznej w 11 lokalizacjach w Polsce.

W I kwartale CitySpace odnotowała rekordowe wyniki sprzedaży. Na północy (Gdańsk, Warszawa) wynajęto 170, a na południu (Wrocław, Katowice, Kraków) 480 nowych stanowisk pracy. Całościowe obłożenie w CitySpace wzrosło o 22 proc.



Biurowiec React I w Łodzi



➤ Rynek nieruchomości handlowych

Całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa na koniec marca 2022 r. osiągnęła poziom 15,5 mln mkw. - wynika z danych CBRE. W I kwartale deweloperzy dostarczyli na rynek 30,6 tys. mkw. nowej powierzchni handlowej (o 67 proc. mniej r/r). Liczba ta obejmuje trzy nowe obiekty i jedną rozbudowę centrum handlowego.

Wartość zawartych w tym czasie transakcji sprzedaży nieruchomości handlowych wyniosła ok. 728 mln EUR. To cztery razy więcej w porównaniu do tego samego okresu 2021 r.

W planach deweloperów na 2022 r. jest oddanie do użytku ok. 350 tys. mkw. powierzchni handlowej. Ponad 65 proc. obiektów będących w budo-

wie to parki handlowe. Nowe inwestycje nie przekroczą swoimi rozmiarami 30 tys. mkw. Nowa powierzchnia handlowa zlokalizowana będzie w 25 obiektach, z których 12 zostanie rozbudowanych, a 3 będą przebudowane.

Analitycy CBRE twierdzą, że dwucyfrowa inflacja i prognozy jej dalszego wzrostu oraz idący za tym wzrost kosztów działalności i spadek nastrojów konsumenckich negatywnie oddziałują na rynek handlowy. Średnia odwiedzalność w centrach i parkach handlowych w marcu 2022 r. osiągnęła poziom 372 tys. konsumentów na obiekt handlowy, co stanowi 4-proc. spadek w porównaniu do 2019 r.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

728 mln EUR

Wartość transakcji sprzedaży nieruchomości handlowych w pierwszym kwartale 2022 r.

Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

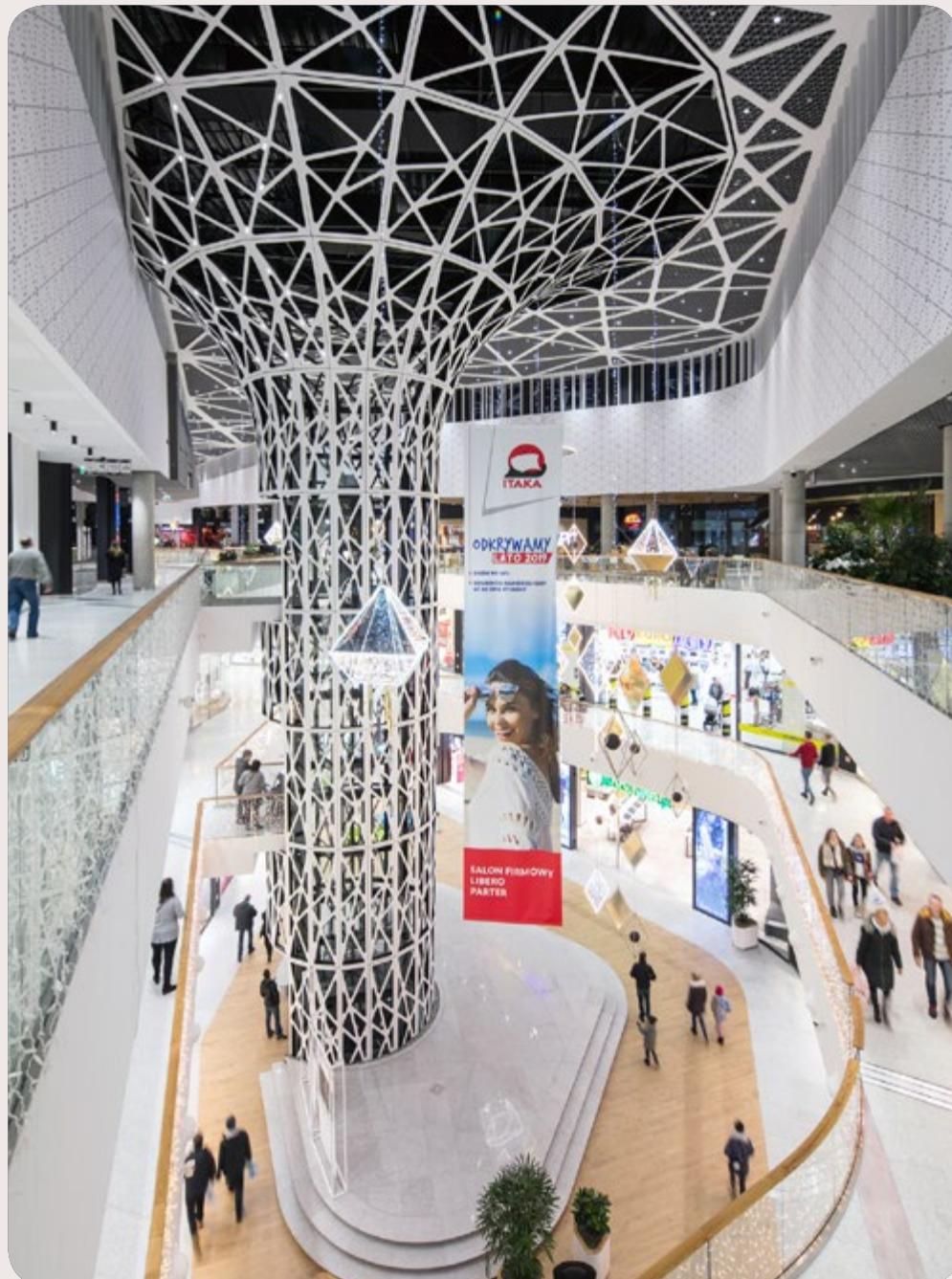
Po pandemii zarówno Libero w Katowicach, jak i Galeria Młociny w Warszawie, wróciły do normalnego funkcjonowania z bardzo dobrymi wynikami odwiedzalności i obrotów najemców.

Obroty najemców Libero w I kwartale 2022 r. były wyższe o 54 proc. niż w I kwartale przedpandemicznego

2019 r., natomiast odwiedzalność wzrosła o 20 proc.

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

W I kwartale 2022 r. Echo Investment podpisało umowę z siecią „Gorąco Polecam. Smaki z piekarni” na sześć lokalizacji w powstających i planowanych budynkach Resi4Rent w Warszawie, Gdańsku, Łodzi, Wrocławiu i Krakowie.



54 %

o tyle wzrosły obroty najemców galerii Libero w pierwszym kwartale 2022 r., w porównaniu z pierwszym kwartałem przedpandemicznego 2019 r.



Galeria Libero w Katowicach

Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – struktura segmentowa na 31 marca 2022 r. [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	70 249	67 912	-	2 337
Rzeczowe aktywa trwałe	65 234	12 978	-	52 256
Nieruchomości inwestycyjne	713 797	-	-	713 797
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	784 512	63	-	784 448
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	449 295	-	108 534	340 760
Długoterminowe aktywa finansowe	361 267	35 800	204 214	121 253
Pochodne instrumenty finansowe	26 300	8 605	1 404	16 292
Pozostałe aktywa	1 822	1 822	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	79 005	37 568	33	41 404
	2 551 481	164 748	314 185	2 072 548
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 629 034	1 610 394	930	17 710
Należności z tytułu podatku dochodowego	18 639	4 129	-	14 510
Należności z tytułu pozostałych podatków	65 401	29 927	26	35 448
Należności handlowe i pozostałe	144 957	22 645	3 727	118 585
Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 748	-	-	14 748
Inne aktywa finansowe *	95 508	79 079	-	16 429
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	729 848	354 289	267	375 292
	2 698 135	2 100 462	4 950	592 723
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1 455 771	-	17 039	1 438 732
AKTYWA RAZEM	6 705 387	2 265 210	336 174	4 104 002

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

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

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	1 924 891	673 662	176 471	1 074 758
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 780 167	441 825	108 441	1 229 901
Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji	51 686	51 686	-	-
Rezerwy długoterminowe	56 697	5 683	-	51 014
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	175 626	55 329	-	120 297
Zobowiązania z tytułu leasingu	125 594	14 928	-	110 666
Zobowiązania pozostałe	121 997	73 724	-	48 272
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	73 357	73 357	-	-
	2 385 124	716 533	108 441	1 560 150
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	595 948	23 921	30 379	541 647
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	618 907	-	-	618 907
Pochodne instrumenty finansowe	334	-	-	334
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 538	2 219	-	319
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	22 525	7 109	1	15 415
Zobowiązania handlowe	154 245	88 179	286	65 780
Zobowiązania z tytułu leasingu	105 827	70 922	-	34 905
Rezerwy krótkoterminowe	73 620	24 449	216	48 955
Zobowiązania pozostałe	194 181	99 207	1	94 972
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	565 534	559 009	-	6 525
	2 333 659	875 015	30 884	1 427 759
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	61 714	-	20 378	41 336
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6 705 387	2 265 210	336 174	4 104 003

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

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	283 636	212 509	3 148	67 979
Koszt własny sprzedaży	(186 501)	(144 865)	(811)	(40 825)
Zysk brutto ze sprzedaży	97 135	67 644	2 337	27 154
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	60 318	-	-	60 318
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(15 023)	(12 109)	(50)	(2 864)
Koszty sprzedaży	(11 027)	(9 230)	(163)	(1 634)
Koszty ogólnego zarządu	(25 591)	(11 989)	(1 704)	(11 898)
Pozostałe przychody operacyjne	6 898	1 892	-	5 006
Pozostałe koszty operacyjne	(4 683)	(1 360)	-	(3 323)
Zysk operacyjny	108 027	34 847	420	72 759
Przychody finansowe	12 586	5 387	1 421	5 778
Koszty finansowe	(39 540)	(12 404)	274	(27 410)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(329)	-	-	(329)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(12 697)	(2 223)	(276)	(10 199)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	4 882	-	6 530	(1 648)
Zysk brutto	72 929	25 607	8 370	38 952
Podatek dochodowy	(11 622)	(4 081)	(1 334)	(6 207)
Zysk netto, w tym:	61 307	21 527	7 036	32 745
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	51 442	11 661	7 036	32 745
Zysk udziałowców niekontrolujących	9 865	9 865	-	-

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% podanej wartości budżetu.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie

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%	99,5	67,4	87%	III kw. 2020	III kw. 2022
ZAM I ul. Rydlówka	6 300	115	97%	64,6	45,2	80%	I kw. 2021	II kw. 2022
Bonarka Living II C ul. Puszkarska	9 900	179	46%	101,1	70,1	20%	I kw. 2022	III kw. 2023
Bonarka Living II D ul. Puszkarska	8 400	151	50%	86,9	59,2	19%	I kw. 2022	III kw. 2023
ŁÓDŹ								
Fuzja II ul. Tymienieckiego	12 400	240	85%	98,7	67,4	68%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Fuzja III ul. Tymienieckiego	9 100	159	52%	79,1	52,6	25%	II kw. 2021	II kw. 2023
Zenit I ul. Widzewska	9 100	168	77%	60,9	43,7	30%	III kw. 2021	IV kw. 2022
Boho ul. Wodna	12 800	239	26%	102,8	74,0	16%	IV kw. 2021	III kw. 2023
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce I ul. Janickiego	11 600	206	42%	107,4	74,2	19%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Osiedle Enter II ul. Naramowice	9 400	157	99%	61,9	43,3	43%	II kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle Enter III ul. Naramowice	9 600	166	99%	66,1	45,4	49%	II kw. 2021	IV kw. 2022

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA								
Stacja Wola II ul. Orłowa	13 700	249	100%	146,2	95,8	87%	III kw. 2020	II kw. 2022
Rytm al. KEN	17 300	288	58%	280,8	170,9	29%	I kw. 2022	III kw. 2023
Razem	139 500	2 535		1 356,0	909,2			

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

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	23%	181,9	93,2	62%	I kw. 2021	II kw. 2023
Browary Wrocławskie BP5-6 ul. Jedności Narodowej	9 300	178	17%	106,0	63,2	15%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	24%	123,2	66,5	16%	III kw. 2021	III kw. 2023
Olimpia Port M37, M39 ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	0%	79,3	53,7	37%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Olimpia Port M36, M38 ul. Ameriga Vespucciego	4 900	88	61%	49,1	29,1	76%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Olimpia Port M34, M35 ul. Ameriga Vespucciego	2 800	56	89%	27,3	16,9	83%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Planty Raławickie R5, R6, R7 ul. Raławicka	9 900	169	80%	95,6	55,9	90%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Planty Raławickie R8 ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	96	33%	57,7	37,1	27%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Awipolis L3, L4 ul. Władysława Chachaja	9 400	178	81%	79,6	55,0	88%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Awipolis etap 3 ul. Władysława Chachaja	6 600	121	7%	59,9	42,2	23%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Sady nad Zieloną ul. Blizanowicka	4 200	80	93%	35,2	25,8	86%	IV kw. 2020	III kw. 2022
Nowa Kępa Mieszczkańska KM4 ul. Mieszczkańska	8 700	185	22%	118,7	78,6	29%	I kw. 2022	I kw. 2024
Razem	93 600	1 727		1 013,5	617,2			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu

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	72,4	50,6	23%	III kw. 2022	IV kw. 2023
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 600	180	123,9	75,9	19%	II kw. 2023	IV kw. 2024
ŁÓDŹ							
Zenit II ul. Widzewska	8 200	160	60,0	43,0	7%	IV kw. 2022	I kw. 2024
Zenit III ul. Widzewska	8 300	164	64,6	43,3	6%	I kw. 2023	III kw. 2024
Zenit IV ul. Widzewska	8 500	174	69,0	45,3	6%	IV kw. 2023	II kw. 2025
Zenit V ul. Widzewska	9 900	184	81,5	51,8	6%	III kw. 2024	I kw. 2026
Zenit VI ul. Widzewska	8 500	170	72,4	44,7	6%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit VII ul. Widzewska	5 000	97	39,8	28,2	6%	III kw. 2022	II kw. 2024
Zenit VIII ul. Widzewska	8 800	165	76,1	50,3	6%	I kw. 2023	III kw. 2024
Zenit IX ul. Widzewska	5 800	115	52,5	34,0	6%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Fuzja Loft G01 ul. Tymienieckiego	8 100	160	81,7	61,9	8%	III kw. 2022	IV kw. 2024
Fuzja Loft G02 ul. Tymienieckiego	9 700	171	95,6	84,2	7%	II kw. 2023	IV kw. 2025
POZNAŃ							
Apartamenty Esencja II ul. Grabary	6 800	130	84,1	60,1	16%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	15 100	259	151,3	96,8	14%	III kw. 2022	II kw. 2024
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	242	143,4	87,3	13%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 900	183	142,0	89,0	11%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	13 600	352	134,9	86,6	13%	II kw. 2024	I kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 500	245	135,2	86,1	13%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Opieńskiego I ul. Opieńskiego	15 300	174	128,9	88,9	8%	II kw. 2024	I kw. 2026
Opieńskiego II ul. Opieńskiego	12 500	212	108,7	72,4	6%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Opieńskiego III ul. Opieńskiego	17 200	266	156,6	100,2	4%	IV kw. 2024	I kw. 2027
Opieńskiego IV ul. Opieńskiego	10 000	160	95,8	58,1	7%	III kw. 2025	IV kw. 2027
WARSZAWA							
Stacja Wola III ul. Ordon	13 300	232	205,7	109,3	27%	IV kw. 2022	IV kw. 2024

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Projekt Mokotów I ul. Domaniewska	29 600	556	492,0	307,9	28%	III kw. 2022	III kw. 2024
Projekt Mokotów II ul. Domaniewska	15 000	286	264,8	157,5	28%	IV kw. 2022	II kw. 2024
Projekt Mokotów III ul. Domaniewska	15 600	301	283,8	163,8	28%	I kw. 2023	I kw. 2025
Projekt Mokotów IV ul. Domaniewska	6 300	123	121,1	66,5	28%	III kw. 2023	III kw. 2025
Razem	304 200	5 561	3 538,2	2 243,5			

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCLAW							
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	124,5	81,5	15%	III kw. 2022	II kw. 2024
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	67,9	44,2	13%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczarna KM5 ul. Mieszczarna	2 000	20	25,2	23,1	23%	III kw. 2022	III kw. 2024
Nowa Kępa Mieszczarna KM6 ul. Mieszczarna	7 200	163	110,6	78,2	23%	II kw. 2022	II kw. 2024
Gwarna ul. Gwarna	4 100	97	59,6	42,5	29%	IV kw. 2022	III kw. 2024
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	35,2	29,5	10%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10 000	186	109,1	76,2	11%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja	3 200	56	35,6	25,0	9%	III kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 000	97	53,9	38,5	17%	IV kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 B ul. Blizanowicka	6 300	123	68,6	49,0	16%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	3 600	71	48,9	35,2	25%	II kw. 2024	III kw. 2026
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	1 100	60	15,3	9,9	20%	II kw. 2023	IV kw. 2026
WARSZAWA							
Projekt Mokotów * ul. Domaniewska	14 400	257	242,3	176,3	37%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Razem	75 900	1 465	996,7	709,1			

* projekt w trakcie sprzedaży z grupy Echo do grupy Archicom

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

6% wynagrodzenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment. Nie zawiera kosztów marketingu.

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
R4R Wrocław Rychtalska Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	302	8,3	76,8	III kw. 2019
R4R Łódź Wodna Łódź, ul. Wodna	7 800	219	5,1	52,4	IV kw. 2019
R4R Wrocław Kępa Mieszczańska Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	269	7,3	76,3	II kw. 2020
R4R Warszawa Browary Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	450	16,9	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Woronicza Warszawa, ul. Suwak	7 900	227	6,2	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13 000	372	10,4	112,1	I kw. 2021
R4R Gdańsk Kołobrzeska Gdańsk, ul. Kołobrzeska	10 000	302	8,8	88,7	II kw. 2021
R4R Poznań Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 000	160	4,2	45,3	III kw. 2021
Razem	83 400	2 301	67,2	699,9	

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
R4R Warszawa Żwirki Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	5,3	53,2	III kw. 2020	III kw. 2022
R4R Kraków Puskarska Kraków, ul. Puskarska	5 100	149	4,0	40,2	III kw. 2020	III kw. 2022
R4R Warszawa 1 Warszawa	11 200	344	11,2	119,0	II kw. 2021	I kw. 2023
R4R Kraków 3 Maja Kraków, ul. 3 Maja	12 100	387	11,6	102,1	II kw. 2021	IV kw. 2022
R4R Warszawa Wilanowska Warszawa, ul. Wilanowska	12 200	375	12,3	130,0	III kw. 2021	II kw. 2023
R4R Wrocław Jaworska Wrocław, ul. Jaworska	13 700	391	12,1	120,2	III kw. 2021	III kw. 2023
Razem	59 500	1 807	56,5	564,7		

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
R4R Wrocław Park Zachodni Wrocław, ul. Horbaczewskiego	10 100	302	8,6	81,7	II kw. 2022	IV kw. 2023
R4R Kraków Jana Pawła Kraków, ul. Jana Pawła II	8 700	296	7,7	85,6	II kw. 2022	I kw. 2024
R4R Gdańsk* Gdańsk	10 000	286	10,3	122,4	II kw. 2022	I kw. 2024
R4R Łódź Łódź	10 000	291	7,4	77,9	II kw. 2022	I kw. 2024
R4R Wrocław Wrocław	9 700	290	8,9	89,5	III kw. 2022	II kw. 2024
R4R Warszawa 2 Warszawa	8 600	304	9,4	94,3	I kw. 2023	IV kw. 2024
R4R Wrocław 2 Wrocław	13 000	369	13,5	148,8	III kw. 2022	I kw. 2025
R4R Gdańsk 2 Wrocław	24 350	729	25,4	264,9	IV kw. 2022	IV kw. 2024
R4R Poznań 3 Poznań	12 500	384	10,5	131,2	IV kw. 2022	III kw. 2024
R4R Kraków 4 Kraków	29 100	868	30,9	310,8	IV kw. 2022	IV kw. 2024
Razem	136 050	4 119	132,7	1 407,1		

* projekt w trakcie sprzedaży z Echo Investment do 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% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.

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

które Spółka szacuje na ok. 7% 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

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Plano- wane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena	17 200	60%	3,1	151,9	88%	14,9	IV kw. 2020	Umowa ROFO z Globalworth Poland.
Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna	20 700	94%	3,8	157,2	96%	64,0	I kw. 2020	
Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna	26 500	96%	4,8	208,2	98%	73,9	IV kw. 2020	
React I Łódź al. Piłsudskiego	15 100	30%	2,5	113,6	77%	16,8	I kw. 2022	
Fuzja C i D Łódź, ul. Tymienieckiego	19 900	86%	3,5	143,0	80%	48,2	I kw. 2022	
MidPoint 71 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 200	67%	6,8	326,2	79%	104,2	I kw. 2022	
City Forum — City 2 Wrocław, ul. Traugutta	12 700	98%	2,4	96,1	87%	46,7*	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom.S.A.
Razem	148 300		26,9	1 196,04		368,7		

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

Projekty biurowe Grupy Echo w budowie

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Brain Park I Kraków, al. Pokoju	29 600	25%	5,4	260,5	45%	33,0	I kw. 2021	IV kw. 2022
Fuzja J Łódź, ul. Tymienieckiego	1 800	100%	0,3	17,3	23%	-	III kw. 2021	I kw. 2023
Fuzja I01 & I03 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	-	1,6	81,8	12%	-	I kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	40 800		7,3	359,6		33,0		

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Brain Park II Kraków, ul. Fabryczna / al. Pokoju	12 800	2,4	118,6	22%	III kw. 2022	III kw. 2023
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	26 600	5,0	257,0	34%	I kw. 2023	III kw. 2024
Piotra Skargi Katowice, ul. P. Skargi / Sokolska	26 500	4,6	207,9	7%	II kw. 2022	IV kw. 2023
React II Łódź, al. Piłsudskiego	25 900	4,4	194,0	8%	III kw. 2022	I kw. 2024
Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna	13 500	2,4	114,3	13%	II kw. 2023	III kw. 2024
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	28 900	5,2	244,3	13%	III kw. 2023	I kw. 2025
West 4 Business Hub II Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23 300	4,0	182,9	14%	II kw. 2022	I kw. 2024
West 4 Business Hub III Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33 900	5,8	257,7	12%	II kw. 2023	II kw. 2025
Razem	191 400	33,9	1 576,6			

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% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.

Projekty handlowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	98%	9,3	390,4	100%	199,4	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 300	97%	20,8	1 278,0	99%	-2,9	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%.
Razem	129 200		30,1	1 668,4		196,5		

Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Towarowa	64 900	201 000	Działka pod mieszkania, usługi, biura. Projekt należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do EPP.
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	70 000	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Warszawa, al. KEN	29 700	32 000	Działka pod funkcję usługową.
Łódź, ul. Tymienieckiego	22 100	26 800	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Razem	172 700	329 800	

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Iwiny, Radomierzycka	68 500	30 900	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, Rychtalska	5 100	4 800	Działka pod mieszkania.
Razem	112 100	88 400	

Grunty inwestycyjne Grupy Echo

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Poznań, ul. Hełmańska	65 300	Działka sprzedana w drugim kwartale 2022 r.
Łódź, ul. Widzewska	19 750	
Gdańsk, ul. Nowomiejska	8 600	Przedwstępna umowa sprzedaży.
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	Działka przeznaczona pod szkołę publiczną w ramach Projektu Mokotów.
Warszawa, ul. Domaniewska	7 000	Przedwstępna umowa sprzedaży do grupy Archicom S.A.
Razem	116 000	

Grunty inwestycyjne Grupy Archicom

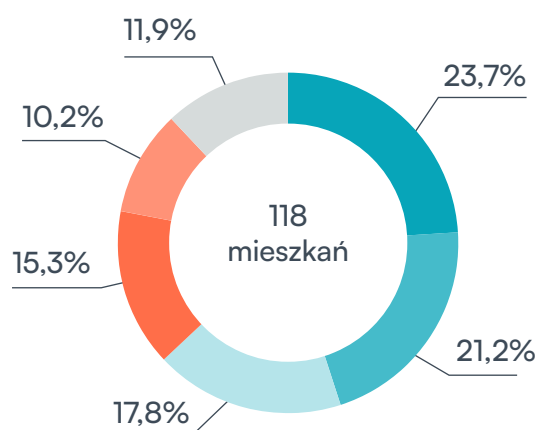
Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]
Wrocław, ul. Murowana	3 100
Kraków, ul. Dąbrowskiego	3 300
Kraków, Duża Góra	3 900
Wrocław, Jagodno	3 500
Razem	13 800

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

Przekazanie klientom 118 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo.

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

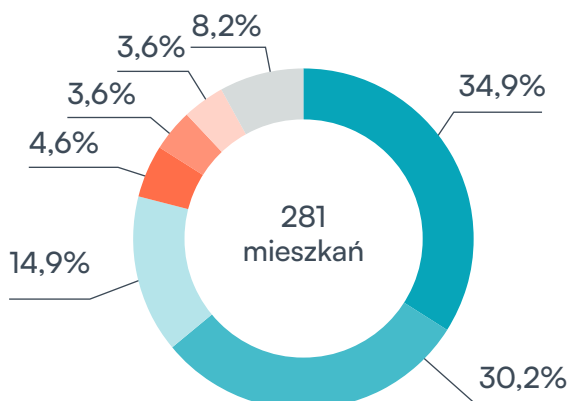
- — Warszawa, Stacja Wola I
- — Kraków, Osiedle Krk I
- — Poznań, Osiedle Enter I B
- — Kraków, Bonarka Living I
- — Łódź, Osiedle Jarzębinowe VIII
- — Pozostałe



Przekazanie klientom 281 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie mieszkań zaksięgowanych w wynikach Grupy Echo Investment w I kwartale 2022 r. [w szt.]

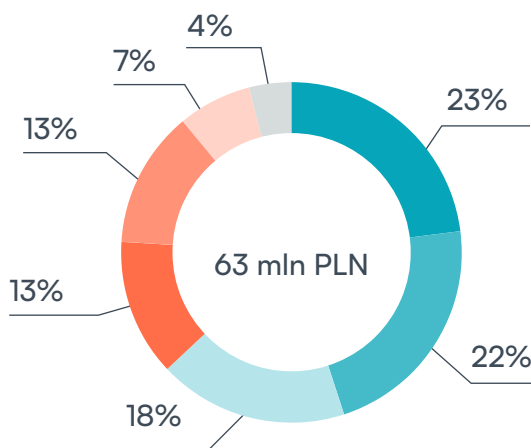
- — Wrocław, Olimpia Port M21, M22, M23
- — Wrocław, Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2
- — Wrocław, Browary Wrocławskie BL1
- — Wrocław, Olimpia Port M30, M31
- — Wrocław, Olimpia Port M28, M29
- — Wrocław, Jagodno J15
- — Pozostałe



Zysk z nieruchomości inwestycyjnych
w kwocie 60,3 mln zł.

- — Poznań, ul. Hetmańska
- — Wrocław, City 2
- — Katowice, Face2Face II
- — Katowice, Face2Face I
- — Łódź, Fuzja CD
- — Katowice, Libero
- — Pozostałe

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



Sprzedaż nieruchomości w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej.

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 nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna wzrostu popytu inwestycyjnego na lokale mieszkaniowe (9,2 proc., 8,5 proc., 10,9 proc. oraz 12,3 proc. odpowiednio w styczniu, lutym, marcu i kwietniu 2022 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy roku 2021),
- dynamiczny wzrost PKB w 1 kwartale 2022 r. na poziomie około 7 proc w porównaniu do analogicznego okresu 2021 r., według szacunków NBP,
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w 1 kwartale 2022 r. o 1,9 proc. w porównaniu do 4. kwartału 2021 r.,
- utrzymujący się od sześciu miesięcy stabilny, niewysoki poziom stopy bezrobocia (od 5,4 proc. do 5,5 proc.),
- brak alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy podobnym poziomie ryzyka co nieruchomości mieszkaniowe. Niskie oprocentowanie lokat depozytowych,
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań,
- dynamiczny rozwój sektora najmu instytucjonalnego, wpływający na utrzymanie się popytu na nowe mieszkania.

Negatywne

- wysoka inflacja jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca ufność konsumencką,
- ograniczenie aktywności banków na rynku kredytowym w wyniku zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- pogorszenie wskaźnika ufności konsumenckiej o 9,2 p.p. w porównaniu do IV kwartału 2021 r.,
- niepewność co do wpływu sankcji na Rosję na rynek 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. Zapowiadanie kolejnych podwyżek stóp procentowych NBP,
- wzrost cen materiałów budowlanych, przy jednoczesnym wzroście produkcji budowlano-montażowej o 27,6 proc. w I kwartale 2022 r., w porównaniu do analogicznego okresu 2021 r., wg NBP.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Stacja Wola II w Warszawie,
- Fuzja II w Łodzi,
- Osiedle KRK II w Krakowie,
- Osiedle Enter II i III w Poznaniu,
- Osiedle ZAM I 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:

- Fuzja CD w Łodzi,
- Moje Miejsce II w Warszawie,
- Face2Face I i II w Katowicach,
- MidPoint71 we Wrocławiu,
- City2 we Wrocławiu (projekt Archicomu).

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

- React I w Łodzi,
- Brain Park I w Krakowie,
- Fuzja J w Łodzi.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach.

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

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

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.

15

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.

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% 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.

Rekomendacja zarządu dotycząca dywidendy za 2021 r.

Zarząd Echo Investment zarekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie kwoty 132,1 mln zł na dywidendę z zysku netto za 2021 r. To oznacza, że wysokość dywidendy z ubiegłorocznego zysku wyniesie 0,32 zł na jedną akcję. Na poczet dywidendy zaliczona zostanie kwota 90,8 mln zł (0,22 zł na jedną akcję), stanowiąca zaliczkę dywidendową, która została już wypłacona akcjonariuszom 28 grudnia 2021 r. Pozostała część należnej dywidendy w kwocie 41,3 mln zł (0,10 zł na jedną akcję) zostanie wypłacona, pod warunkiem przyjęcia odpowiedniej uchwały przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbędzie się 15 czerwca 2022 r.

Rekomendacja Zarządu jest zgodna z polityką dywidendową Spółki oraz bierze pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej, a także strategię rozwoju.

0,32 pln

Wysokość rekomendowanej dywidendy na jedną akcję z zysku za 2021 r.

Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 marca 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]					
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	31 410	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
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			744 920		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A. [tys. PLN]					
M3/2018	PLARHCM00065	mBank S.A.	50 000	13.07.2022	WIBOR 3M + marża 2,9%
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			220 000		
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 H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%
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%
seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Razem			433 832		
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 denominowane w PLN razem			1 586 752		

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 denominowane 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 w Alternatywnym Systemie Obrotu (ASO) Catalyst: obligacje dla inwestorów indywidualnych na platformie GPW ASO Catalyst, natomiast dla inwestorów indywidualnych - Bond- Spot ASO Catalyst.

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w pierwszym kwartale 2022 r.

Obligacje wykupione [tys. PLN]

Emitent	Seria	Data	Wartość nominalna
Archicom S.A.	M5/2020	7.02.2022	78 500
Razem			78 500

Obligacje wyemitowane [tys. PLN]

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	seria K	PLECHPS00324	1.02.2022	50 000
Echo Investment S.A.	seria L	PLECHPS00332	17.03.2022	50 000
Archicom S.A.	seria M6/2022	PLO221800090	15.03.2022	110 000
Razem				210 000

W drugim kwartale 2022 r. Echo Investment wyemitował także obligacje serii M dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł.

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 31 marca 2022 r. [tys. PLN]

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		64 441	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		53 427	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		20 791	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		58 998	EURIBOR 3M + marża	31.12.2023
			18 000		424		WIBOR 1M + marża	30.09.2022
MidPoint 71, Wrocław	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.		54 400		33 078	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
			7 000		1 604		WIBOR 1M + marża	30.06.2023
Fuzja CD i J, Łódź	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		30 171		10 440	EURIBOR 3M + marża	30.01.2026
			10 000		366		WIBOR 1M + marża	31.01.2024
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.		50 000		30 800	EURIBOR 3M + marża	30.09.2023
Resi4Rent* - I tranza 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		104 429		WIBOR 3M + marża	10.12.2026
Resi4Rent* - II tranza projektów	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. / R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. / R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. / R4R Gdańsk Kołobrzaska Sp. z o.o.	Santander S.A. / Helaba AG	69 000		68 629		WIBOR 1M + marża	27.06.2027

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 31 marca 2022 r. [tys. PLN]

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy		Stan wykorzystania kredytu		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
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		9 057		WIBOR 1M + marża	21.12.2028
Resi4Rent* - IV transza projektów	M2 Biuro sp. z o.o./ R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o./ R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o./ R4R Kraków JP11 Sp. z o.o./R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander S.A. / Helaba AG	95 456		0		WIBOR 1M + marża	15.12.2029
Razem			389 418	411 828	184 509	271 975		

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

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 31 marca 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	4 549	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031
Razem			17 600	4 549		

Kredyty inwestycyjne zabezpieczone są standardowymi zabezpieczeniami m.in. takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa

podporządkowania, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów.

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 marca 2022 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A. *	75 000	63 174	WIBOR 1M + marża	31.10.2023
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	WIBOR 3M + marża	11.06.2022
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	67 741	WIBOR 1M + marża	30.11.2022
Razem	205 000	160 915		

* Dostępna kwota kredytu na 31 marca 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,8 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu na 31 marca 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,4 mln zł.

Linie kredytowe Archicom S.A. na 31 marca 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	Spłata nastąpi najpóźniej w 90 dniu, przypadającym po dacie ciągnięcia, niezależnie od pozostałych ciągnięć. Ostatecznym dniem spłaty jest 22.09.2022 r.
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.

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

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k. oraz Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.j.	11 631	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie sąsiedniego projektu, nie później niż do 7.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy dobrosąsiedzkiej zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	Pimech Invest	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.	6 963	30.03.2035 (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2)	Gwarancja korporacyjna jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	13 144	30.03.2035 (z zastrzeżeniem wcześniejszego wygaśnięcia po spełnieniu DSCR na poziomie 1,2)	Poręczenie jako zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum 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 budynek 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.	5 973	9.09.2022	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B.
Archicom S.A.	Archicom Sp. z o.o. RI Sp.k.	PKO BP S.A.	6 568	9.07.2022	Poręczenie jako zabezpieczenie gwarancji bankowej w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	4 464	90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu (rozpoczęcie okresu najmu 4.01.2022 r. - wygasa 3.11.2022 r.)	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. Wystawione w EUR.
Razem			51 702		

Poręczenia niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 2022 r. [tys. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projek 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			51 703		
RAZEM PORĘCZENIA			203 703		

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

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Data zmiany	Wartość	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius-Projek Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	21.01.2022	32 805	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży.

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	16 634	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. (poprzednio: Projekt 22 — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.)	A 19 Sp. z o.o.	27 915	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego. 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.	51 178	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Pekao S.A.	70 000	29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	20 215	31.12.2029	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego MidPoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	49 533	Późniejsza z dat: 11.09.2022 lub data zwrotu VAT z urzędu do kupującego.	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, a także z umowy dodatkowej. Wystawiona w EUR i PLN.
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). Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Park Rozwoju - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.k.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2 500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2022	Gwarancja zabezpieczająca budowę i przekazanie miastu szkoły podstawowej.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Echo Investment S.A.	Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu	3 384	31.07.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	180 912	5.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelnii (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 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	3 584	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzących w skład kompleksu Browary Warszawskie. 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. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	624	9.07.2022	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłaty eksploatacyjne, roszczenia o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualne odsetki.
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie i z limitu Echo Investment S.A.)	Galeria Nova — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Aparator Powogaz S.A.	21 500	31.12.2022	Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena Projekt Echo-122 sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	51 981	21.11.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Moje Miejsce (etap I). 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.	3 833	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp z o.o. S.K.A.	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.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	796	18.10.2022	Gwarancja zapłaty związana z porozumieniem drogowym.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	695	18.10.2022	Gwarancja zapłaty związana z porozumieniem drogowym.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	8 375	30.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 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	9 159	30.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo investment S.A	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o.	24 637	1.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu.
Echo Investment S.A	Projekt - 17 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	32 921	31.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A	Projekt - 17 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	12 019	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Wystawiona w EUR.
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 Faza I.
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.
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.	5 973	9.07.2022	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	9.07.2022	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.	1 161	9.07.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, związanych z umową sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millenium S.A.	4 464	30.06.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu.
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.	12 156	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.	17 391	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.	15 742	27.05.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
Razem			1 067 620		

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o)	42 452	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.	wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	44 284	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18 943	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	A4 Business Park Sp. z o.o.	25 589	26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o. Sp.k.	40 476	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	gwarancja bezpośrednia Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17 762	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena — Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	36 000	30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	20.05.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	102 077	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Development 6 Sp. z o.o.	37 531	9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
"PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)"	Echo Investment S.A.	Gmina Miejska Kraków - ZDM Kraków	282	10.05.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Echo Investment S.A.	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	nie dotyczy	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o., R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o., R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o., R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	24 500	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	39 000	31.12.2026	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynejętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	28 609	31.01.2024	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o., R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o., M2 Hotel Sp. z o.o., Pimech Invest Sp. z o.o., R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	18 465	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Echo investment S.A.	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 gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	M2 Biuro Sp. z o.o., R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o., R4R RE Wave 4 Sp. z o.o., R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o., R4R Kraków JP11 Sp. z o.o., R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A., Landesbank Hessen-Thuringen Girocentrale	44 097	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Razem			854 710		
Razem gwarancje			1 988 864		

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Data zmiany	Wartość	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions sp. z o.o.	17.01.2022	24 637	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu.
Udzielenie	Echo Investment S.A	Projekt - 17 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota sp. z o.o.	20.01.2022	32 921	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub I. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A	Projekt - 17 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota sp. z o.o.	20.01.2022	12 019	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A	Projekt - 17 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota sp. z o.o.	20.01.2022	82 498	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub I.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	31.03.2022	106 647	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Millennium S.A.	20.01.2022	8 045	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Wygaśnięcie	Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Miasto Katowice	20.01.2022	758	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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 pierwszym kwartale 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 pierwszym kwartale 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 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 związane ze zbrojną inwazją 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.

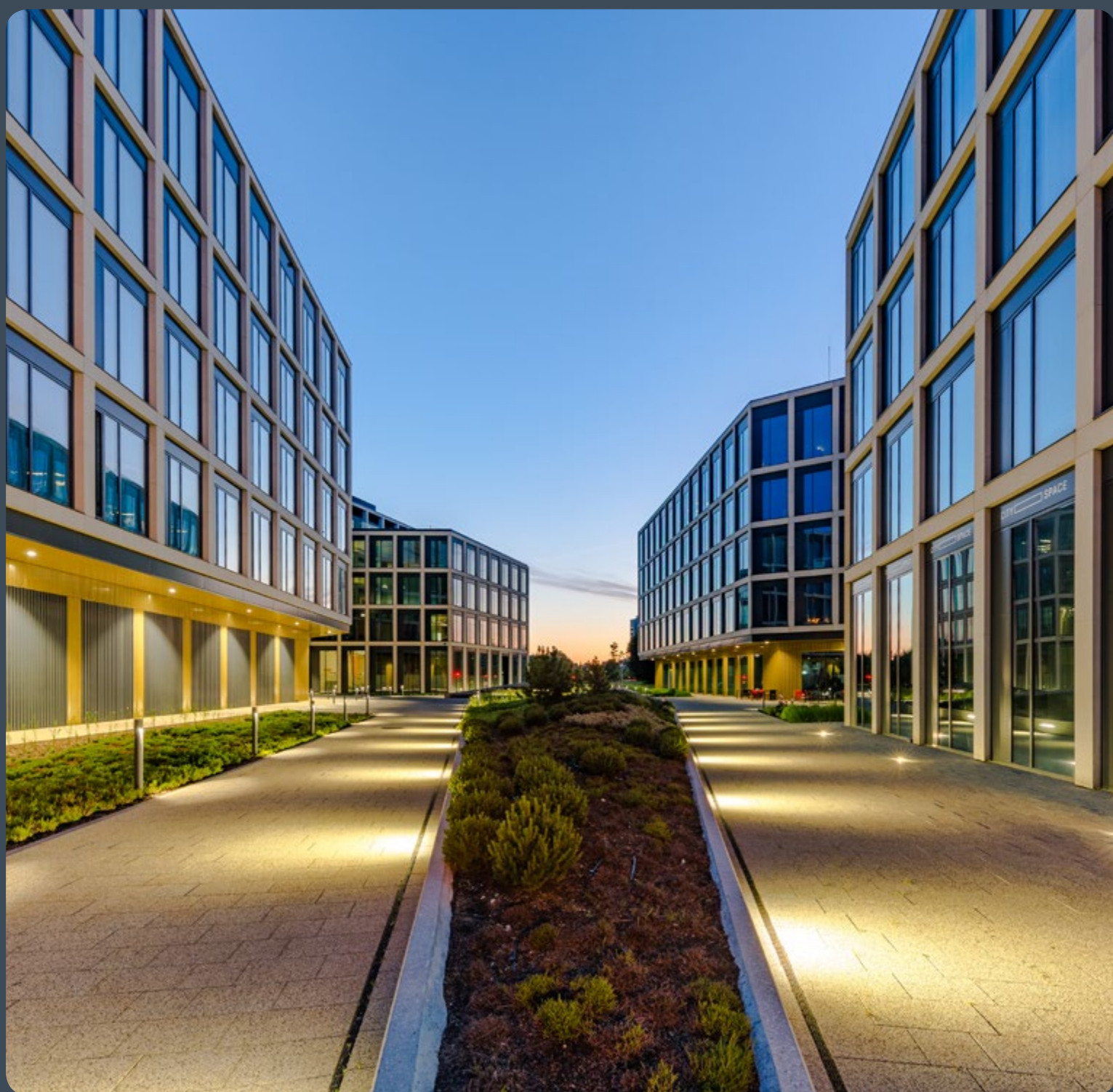
W ocenie zarządu Grupy, ewentualny wpływ tych wydarzeń na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną Grupy będzie zależał przede wszystkim od skutków wojny na funkcjonowanie gospodarki, w szczególności popyt i podaż na wynajem oraz kupno mieszkań, ogólną zdolność społeczeństwa, poziom stóp procentowych czy kursów walut. Te okoliczności dotyczące całej gospodarki mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność Grupy. Grupa monitoruje potencjalny wpływ wojny na działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju. W szczególności obejmuje to monitoring dostępności siły

roboczej u podwykonawców i kontrahentów, którzy realizują kontrakty budowlane na zlecenie Grupy. W ostatnich tygodniach zauważalny jest pewien spadek dostępności pracowników pochodzących z Ukrainy, wakaty są jednak na bieżąco uzupełniane pracownikami z Polski oraz pracownikami innych narodowości. Grupa obecnie nie ma żadnych informacji o problemach na budowach wynikających z problemów z zatrudnieniem oraz o ryzyku opóźnienia prowadzonych budów.


Ze względu na dynamikę sytuacji na 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.

CZĘŚĆ 2

Sprawozdania finansowe



**Skrócone
skonsolidowane
kwartalne sprawozdanie
finansowe na dzień
i za okres kończący
się 31 marca 2022 r.**





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

	Stan na 31.03.2022 (niebadane)	Stan na 31.12.2021
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	70 249	70 529
Rzeczowe aktywa trwałe	65 234	64 261
Nieruchomości inwestycyjne	713 797	811 091
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	784 512	745 370
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	449 295	336 737
Długoterminowe aktywa finansowe	361 267	366 360
Pochodne instrumenty finansowe	26 300	-
Pozostałe aktywa	1 822	1 854
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	79 005	74 015
	2 551 481	2 470 217
Aktywa obrotowe		
Zapasy	1 629 034	1 650 310
Należności z tytułu podatku dochodowego	18 639	13 104
Należności z tytułu pozostałych podatków	65 401	64 908
Należności handlowe i pozostałe	144 957	120 163
Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 748	41 920
Pochodne instrumenty finansowe	-	18 922
Inne aktywa finansowe *	95 508	85 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	729 848	588 680
	2 698 135	2 583 212
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1 455 771	1 381 451
AKTYWA RAZEM	6 705 387	6 434 880

* środki pieniężne, głównie wpłaty klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych

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

	Stan na 31.03.2022 (niebadane)	Stan na 31.12.2021
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 731 098	1 679 610
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 158 524	1 158 524
Zyski zatrzymane	550 959	499 517
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	980	934
Kapitały udziałowców niekontrolujących	193 792	183 927
	1 924 890	1 863 537
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 780 167	1 589 047
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	51 686	50 895
Rezerwy długoterminowe	56 697	51 719
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	175 626	172 917
Zobowiązania z tytułu leasingu	125 594	117 127
Zobowiązania pozostałe	121 997	97 139
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	73 357	20 447
	2 385 124	2 099 291
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	595 948	652 376
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	618 907	610 230
Pochodne instrumenty finansowe	334	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 538	6 319
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	22 525	15 260
Zobowiązania handlowe	154 245	186 793
Zobowiązania z tytułu leasingu	105 827	105 355
Rezerwy krótkoterminowe	73 620	77 511
Zobowiązania pozostałe	194 181	198 277
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	565 534	551 868
	2 333 659	2 403 989
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	61 714	68 063
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6 705 387	6 434 880
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 731 098	1 679 610
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	4,19	4,07

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

	1.01.2022 — 31.03.2022	1.01.2021 — 31.03.2021
Przychody ze sprzedaży	283 636	155 370
Koszt własny sprzedaży	(186 501)	(88 920)
Zysk brutto ze sprzedaży	97 135	66 450
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	60 318	42 608
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(15 023)	(7 349)
Koszty sprzedaży	(11 027)	(6 755)
Koszty ogólnego zarządu	(25 591)	(20 050)
Pozostałe przychody operacyjne	6 898	4 332
Pozostałe koszty operacyjne	(4 683)	(6 284)
Zysk operacyjny	108 027	72 952
Przychody finansowe	12 586	2 781
Koszty finansowe	(39 540)	(29 721)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(329)	(2 575)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(12 697)	(13 177)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmovanych metodą praw własności	4 882	6 999
Zysk brutto	72 929	37 259
Podatek dochodowy	(11 622)	(12 739)
- część bieżąca	(13 904)	(23 900)
- część odroczone	2 282	11 161
Zysk netto, w tym:	61 307	24 520
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	51 442	24 521
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	9 865	(1)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	51 442	24 521
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,12	0,06
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,12	0,06

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

	1.01.2022 — 31.03.2022	1.01.2021 — 31.03.2021
Zysk za rok obrotowy	61 307	24 520
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
— różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	46	34
Inne całkowite dochody netto	46	34
Całkowity dochód za okres, w tym:	61 353	24 554
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	51 488	24 555
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	9 865	(1)

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 - 31.03.2022							
Stan na początek okresu	20 635	1 158 524	499 517	934	1 679 610	183 927	1 863 537
Inne całkowite dochody	-	-	-	46	46	-	46
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	51 442	-	51 442	9 865	61 307
Stan na koniec okresu	20 635	1 158 524	550 959	980	1 731 098	193 792	1 924 890
Za okres 1.01.2021 - 31.03.2021							
Stan na początek okresu	20 635	1 280 664	382 420	966	1 684 685	(126)	1 684 559
Inne całkowite dochody	-	-	-	34	34	-	34
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	24 521	-	24 521	(1)	24 520
Stan na koniec okresu	20 635	1 280 664	406 941	1 000	1 709 240	(127)	1 709 113

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

	1.01.2022 — 31.03.2022	1.01.2021 — 31.03.2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej — metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	72 929	37 259
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(4 882)	(6 999)
Amortyzacja środków trwałych	4 096	1 808
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	8 764	14 393
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	26 654	16 570
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych	(67 341)	31 386
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(1 914)	2 554
Zmiana stanu rezerw	1 359	(723)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	775	1 467
	(32 489)	60 456
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	23 527	(112 391)
Zmiana stanu należności	(11 979)	29 740
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	75 601	162 048
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(10 303)	13 854
	76 846	93 251
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	117 286	190 966
Podatek dochodowy zapłacony	(23 238)	(100)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	94 048	190 866
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	-	4
Zbycie inwestycji w nieruchomości	104 902	414 824
Z pożyczek	29 120	579
	134 022	415 407
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(2 575)	(572)
Inwestycje w nieruchomości	(118 691)	(147 044)
Na pożyczki	-	(1 985)
Nabycie inwestycji *	(108 653)	-
	(229 919)	(149 601)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(95 897)	265 806

* W działalności inwestycyjnej w pozycji nabycie inwestycji w 2022 roku zostało ujęte podwyższenie kapitałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny)

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

	1.01.2022 — 31.03.2022	1.01.2021 — 31.03.2021
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	44 024	85 826
Emisja dłużnych papierów wartościowych	210 000	195 000
	254 024	280 826
II. Wydatki		
Spląty kredytów i pożyczek	(11 271)	(195 761)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(78 500)	(155 000)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(260)	(1 467)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(6 929)	(9 316)
Odsetki zapłacone	(14 047)	(14 638)
	(111 007)	(376 182)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	143 017	(95 356)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	141 168	361 316
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	141 168	361 316
— 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)	729 848	688 413

Informacje
o sprawozdaniach
finansowych Grupy
Echo Investment





01

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. oraz porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 31 marca 2022 r. wchodziło 180 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 35 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwszy kwartał 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.

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:

- 4,6525 PLN/EUR na 31 marca 2022 r.,
- 4,6603 PLN/EUR na 31 marca 2021 r.,
- 4,5994 PLN/EUR na 31 grudnia 2021 r.

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

- 4,6472 PLN/EUR w okresie 1 stycznia 2022 r. — 31 marca 2022 r.,
- 4,5721 PLN/EUR w okresie 1 stycznia 2021 r. — 31 marca 2021 r.,
- 4,5775 PLN/EUR w okresie 1 stycznia 2021 r. — 31 grudnia 2021 r.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 24 maja 2022 r.

02

Grupa Echo Investment

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 31 marca 2022 r. wchodziło 180 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 35 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w pierwszym kwartale 2022 r.

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
Projekt CS Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.02.2022	5 000 PLN
Projekt Echo 93 Sp. z o.o. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	1.02.2022	50 000 PLN

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. z siedzibą w Kielcach	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

03

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 r.:

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)” — dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do

MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41

Obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.

04

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

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 31 marca 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.

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.

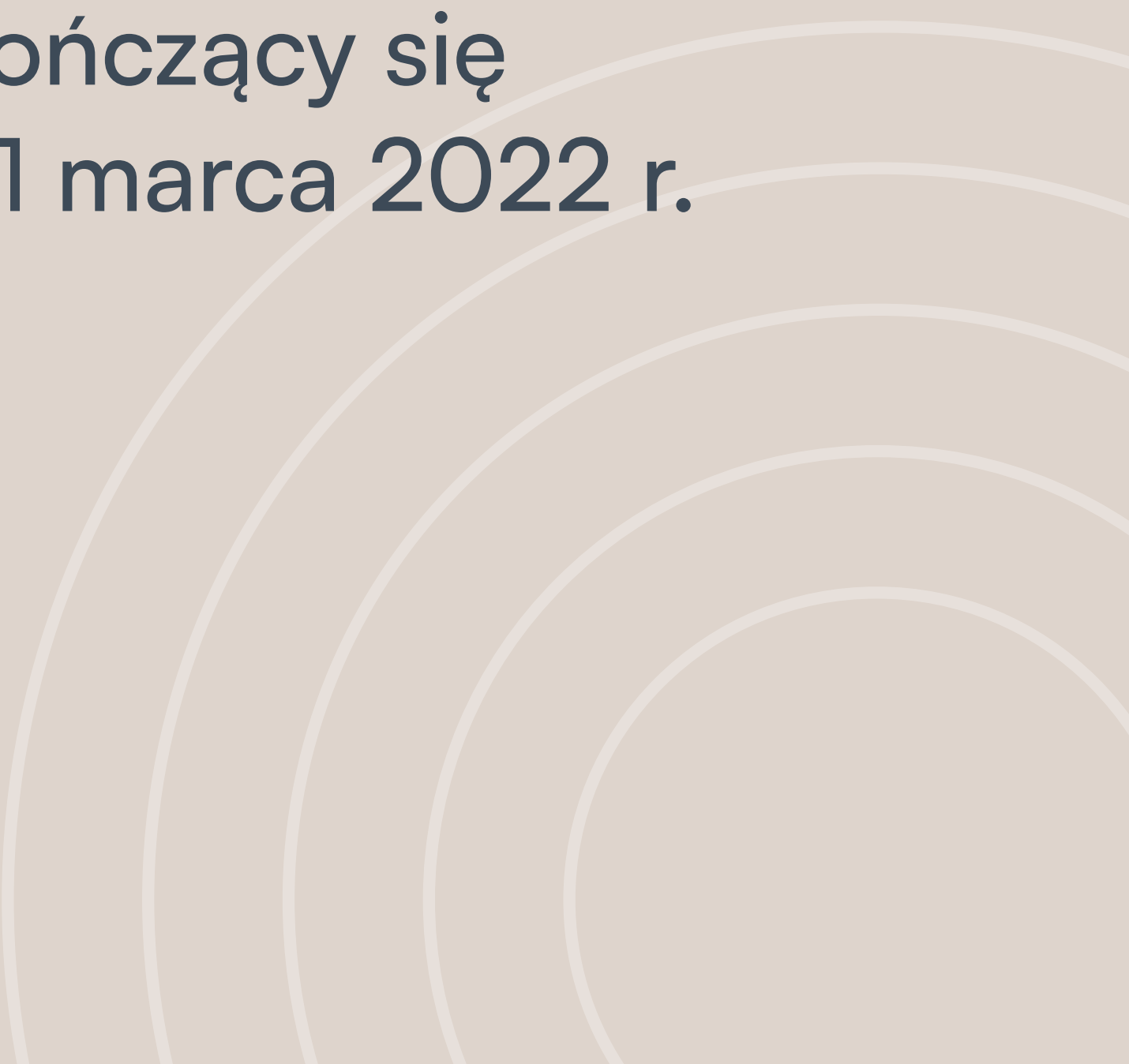
Według szacunków Grupy wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

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

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.

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





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

	Stan na 31.03.2022 (niebadane)	Stan na 31.12.2021
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	2 809	2 375
Rzeczowe aktywa trwałe	44 750	44 078
Nieruchomości inwestycyjne	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	1 491 273	1 487 983
Długoterminowe aktywa finansowe	154 336	48 810
Udzielone pożyczki	1 378 397	1 379 100
Pochodne instrumenty finansowe	26 300	18 922
Należności z tytułu leasingu	40 013	39 182
	3 138 323	3 020 895
Aktywa obrotowe		
Zapasy	296 897	307 479
Należności z tytułu podatku dochodowego	6 116	2 234
Należności z tytułu pozostałych podatków	6 692	8 134
Należności handlowe i pozostałe	48 523	47 818
Krótkoterminowe aktywa finansowe	62 960	62 551
Udzielone pożyczki	339	262
Inne aktywa finansowe*	562	2 404
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59 401	74 239
	481 490	505 121
AKTYWA RAZEM	3 619 813	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 31.03.2022 (niebadane)	Stan na 31.12.2021
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	413 912	413 912
Zakumulowany zysk	92 841	13 842
	1 231 683	1 152 684
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 386 852	1 332 786
- w tym od jednostek zależnych :	182 824	226 438
Rezerwy długoterminowe	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 684	16 677
Otrzymane kaucje i zaliczki	4 672	1 243
Zobowiązania z tytułu leasingu	70 563	70 778
Pochodne instrumenty finansowe	9 629	6 970
Pozostałe zobowiązania	9 726	9 059
	1 492 126	1 437 513
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	608 136	621 479
- w tym od jednostek zależnych	70 741	105 874
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatków dochodowego	35	23
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	8 844	8 689
Zobowiązania handlowe	11 700	21 824
Otrzymane kaucje i zaliczki	180 689	188 693
Zobowiązania z tytułu leasingu	58 865	62 598
Rezerwy krótkoterminowe	8 115	7 856
Pozostałe zobowiązania	19 620	24 657
	896 004	935 819
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA, RAZEM		
	3 619 813	3 526 016
Wartość księgową	1 231 683	1 152 684
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	2,98	2,79

Pozycje pozabilansowe [w tys. PLN]

	Stan na 31.03.2022	Stan na 31.12.2021
Należności pozabilansowe	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	2 321 664	1 968 827
Razem	2 321 664	1 968 827

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

	1.01.2022 - 31.03.2022	1.01.2021 - 31.03.2021
Przychody ze sprzedaży	52 176	62 912
Koszty własny sprzedaży	(30 012)	(43 798)
Zysk brutto ze sprzedaży	22 164	19 114
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(3 916)	(1 780)
Koszty sprzedaży	(3 650)	(4 913)
Koszty ogólnego zarządu	(20 089)	(22 408)
Pozostałe przychody operacyjne	116 989	64 221
— w tym odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	17	-
Pozostałe koszty operacyjne	(2 182)	(1 769)
Zysk operacyjny	109 316	52 465
Przychody finansowe	0,00	226
Koszty finansowe	(34 543)	(19 052)
Zysk brutto	74 773	33 640
Podatek dochodowy	4 226	(1 044)
Zysk netto	78 999	32 596
Zysk netto (zanalizowany)	74 245	43 878
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,18	0,11
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,18	0,11

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zysk (strata) z lat ubie- głych	Kapitały własne razem
Za okres 1.01.2022 - 31.03.2022					
Stan na początek okresu	20 635	704 295	413 912	13 842	1 152 684
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	78 999	78 999
Zmiany razem	-	-	-	78 999	78 999
Stan na koniec okresu	20 635	704 295	413 912	92 841	1 231 683
Za okres 1.01.2021 - 31.03.2021					
Stan na początek okresu	20 635	1 054 295	186 051	57 825	1 318 806
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	32 596	32 596
Zmiany razem	-	-	-	32 596	32 596
Stan na koniec okresu	20 635	1 054 295	186 051	90 421	1 351 402

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

	1.01.2022 - 31.03.2022	1.01.2021 - 31.03.2021
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	74 773	33 640
II. Korekty:	(80 143)	(34 311)
Amortyzacja	2 360	2 301
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(344)	2 622
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(93 144)	(43 729)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	10 985	4 499
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych i nieruchomości	-	(4)
III. Zmiana kapitału obrotowego:	(8 444)	44 573
Zmiana stanu rezerw	259	117
Zmiana stanu zapasów	11 448	9 134
Zmiana stanu należności	736	12 244
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(22 729)	10 770
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	1 842	12 308
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	(13 814)	43 902
V. Podatek dochodowy zapłacony	(5 635)	(4)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- II)	(19 449)	43 898
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	4
Z aktywów finansowych	118 302	104 370
	118 302	104 374
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 561)	(154)
Na aktywa finansowe	(2 185)	(112 927)
Inne wydatki inwestycyjne	(108 653)	(367)
	(113 399)	(113 448)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 903	(9 074)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I-II)		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	1 338	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 000	195 000
	101 338	195 000
II. Wydatki		
Splaty kredytów i pożyczek	(86 990)	(77 668)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(155 000)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(3 363)	(1 922)
Odsetki	(10 833)	(9 414)
Inne wydatki finansowe	(444)	(886)
	(101 630)	(244 890)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	(292)	(49 890)

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

	1.01.2022 - 31.03.2022	1.01.2021 - 31.03.2021
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III)	(14 838)	(15 067)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(14 838)	(15 067)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	74 239	107 437
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+/-D)	59 401	92 370

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy

Kielce, 24 maja 2022 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

CZĘŚĆ 3

Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 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

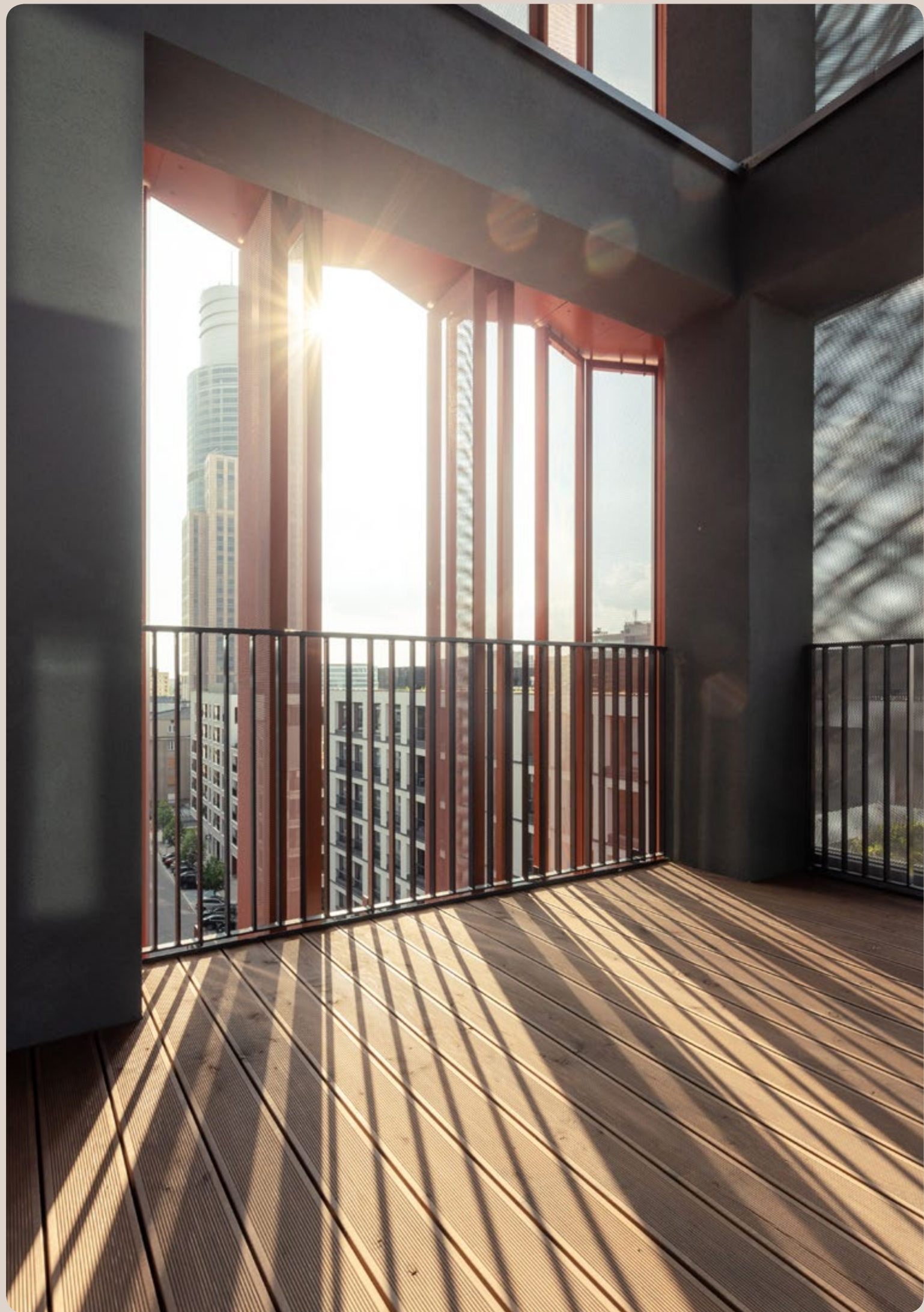
Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 24 maja 2022 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym



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