

I kwartał

2023

Raport finansowy  
Spółki i Grupy  
Echo Investment



Fot. Biurowiec Moje Miejsce II w Warszawie

**ECHO**  
investment



Fot. Biurowiec Moje Miejsce II w Warszawie

# Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	6
---	---

## CZĘŚĆ 1 8

### Sprawozdanie Zarządu 8

01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	9
Zarząd	10
Rada Nadzorcza	11
02. Strategia Rentownego Wzrostu	12
03. Model biznesowy	14
04. Wybrane dane finansowe Grupy	15
05. Segmenty Grupy	16
06. Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	19
07. Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	21
08. Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2023 r.	22
09. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	26
10. Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	28
11. Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	32
12. Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	34
13. Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	38
14. Portfel nieruchomości	40
15. Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2023 r. — zakupy nieruchomości	53
16. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2023 r.	54
17. Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	56
18. Polityka dywidendowa i dywidenda	58
19. Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	59
20. Poręczenia i gwarancje	63
21. Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	64
22. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki i Grupy w przyszłości	65

<b>CZĘŚĆ 2</b>	<b>66</b>
<b>Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 31 marca 2023 r.</b>	<b>66</b>
<b>Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy</b>	<b>75</b>
01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego	76
02. Grupa Echo Investment	77
03. Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.	78
04. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane	79
<b>CZĘŚĆ 3</b>	<b>81</b>
<b>Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 31 marca 2023 r.</b>	<b>81</b>
<b>CZĘŚĆ 4</b>	<b>89</b>
<b>Oświadczenie Zarządu</b>	<b>89</b>
Kontakt	92

---



Fot. Galeria Młociny w Warszawie

# List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

## Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za pierwszy kwartał 2023 r. Echo wypracowało w tym czasie 11,5 mln zł zysku netto, co było głównie rezultatem blisko 300 przekazanych mieszkań oraz wyceny Resi4Rent. Utrzymujemy również wysoki stan gotówki — na koniec marca 2023 r. było to 778 mln zł, co stwarza komfortowe warunki dla przyszłego rozwoju.

### Mieszkania

W pierwszym kwartale 2023 r. Grupa sprzedała 374 mieszkania i miała 2 863 lokale w budowie. W tym roku łącznie planujemy start kolejnych 2,5 tys.

W pierwszym kwartale 2023 r. Resi4Rent umocniło swoją pozycję lidera rynku PRS. Resi4Rent ma obecnie ponad 3,3 tys. gotowych i w pełni wynajętych lokali, natomiast ponad 5,8 tys. jest w budowie lub planowanych do rozpoczęcia jeszcze w tym roku. W pierwszym kwartale platforma uruchomiła nowy warszawski projekt przy Żwirki i Wigury z blisko 350 lokalami, dążąc konsekwentnie do realizacji celu, jakim jest posiadanie do 2025 r. 10 tys. lokali na wynajem.

W kwietniu 2023 r. podpisaliśmy wstępne porozumienie dotyczące połączenia biznesu mieszkaniowego Echo Investment i Archicomu. Z Echo jako głównym akcjonariuszem z ponad 80% udziałem, konsolidacja biznesu mieszkaniowego zapewni Archicomowi ogólnopolską skalę z większym potencjałem wzrostu, synergiami i szerszą rozpoznawalnością na rynku. Uporządkuje to także strukturę Grupy, w której Echo Investment skupi się na rozwijaniu segmentu nieruchomości komercyjnych, mieszkaniach na wynajem oraz tworzeniu wielofunkcyjnych projektów „destination”. To działanie jest zgodne ze strategią Grupy, która zakłada osiągnięcia pozycji lidera rynku mieszkaniowego oraz komercyjnego.

### Sektor nieruchomości komercyjnych

Nieruchomości komercyjne niezmiennie stanowią mocny filar naszej działalności. Pierwszy kwartał rozpoczęliśmy od sprzedaży Mojego Miejsca II w Warszawie, czyli drugiego budynku biurowego naszego wielofunkcyjnego projektu na Mokotowie. Budynek jest w całości wynajęty przez renomowanych najemców, co potwierdza zainteresowanie wysokiej jakości, zrównoważonymi projektami „destination”. Wartość transakcji wyniosła 45 mln euro. Obecnie prowadzimy zaawansowane negocjacje o sprzedaży kolejnych budynków, a spoglądając w przyszłość — przygotowujemy nowe inwestycje, z czego projekty w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie mają wystartować jeszcze w tym roku.

Jesteśmy również zadowoleni z rozwoju CitySpace, operatora elastycznych biur z naszej Grupy. W pierwszym kwartale spółka koncentrowała się na przygotowaniach do otwarcia swojego pierwszego biura w Łodzi, łącznie już trzynastego w ofercie.

Nasze centra handlowe Libero w Katowicach oraz Galeria Młociny w Warszawie działają na pełnych obrotach i wzmacniają swoją pozycję na lokalnych rynkach. Początek 2023 r. to kontynuacja wzrostu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero w pierwszym kwartale 2023 r. były wyższe o 27 proc. niż w pierwszym kwartale 2022 r., natomiast odwiedzalność — o 7 proc. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 25 proc., natomiast odwiedzalność — o 20 proc.

### Sytuacja finansowa

Nasz zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w pierwszym kwartale 2023 r., który wyniósł

11,5 mln zł, był głównie rezultatem przekazania blisko 300 mieszkań z marżą na poziomie 33 proc. oraz wyceny nowych projektów na wynajem Resi4Rent, na które popyt jest wciąż silny. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec pierwszego kwartału było to 778 mln zł, a wartość naszych aktywów była bliska 6 mld zł.

W marcu 2023 r. ogłosiliśmy strategię ESG Echo - Archicom 2030. Jest to rozpisana na etapy droga prowadząca Grupę Echo-Archicom do dekarbonizacji, zeroemisyjności budowanych inwestycji, dalszego zwiększania roli zieleni w inwestycjach oraz wspierania prawidłowego rozwoju miast. Zamierzamy również zapewnić swoim pracownikom równe szanse rozwoju, maksymalizować bezpieczeństwo na budowach oraz wzmocnić ład korporacyjny.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się zarówno z naszym raportem finansowym za pierwszy kwartał 2023 r., jak i ogłoszoną strategią ESG Echo-Archicom 2030.

Z poważaniem



**Nicklas Lindberg**

Prezes Echo Investment



---

Jednocześnie z raportem finansowym, ogłosiliśmy także strategię ESG Echo - Archicom 2030. Jest to rozpisana na etapy droga prowadząca Grupę Echo-Archicom do dekarbonizacji, zeroemisyjności budowanych inwestycji, dalszego zwiększania roli zieleni w inwestycjach oraz wspierania prawidłowego rozwoju miast. Zamierzamy również zapewnić swoim pracownikom równe szanse rozwoju, maksymalizować bezpieczeństwo na budowach oraz wzmocnić ład korporacyjny. Dokument potwierdza, jak dużą wagę przykładamy w naszej Grupie do zagadnień sprawiedliwego i zrównoważonego prowadzenia działalności.

---

# CZĘŚĆ 1

## Sprawozdanie Zarządu



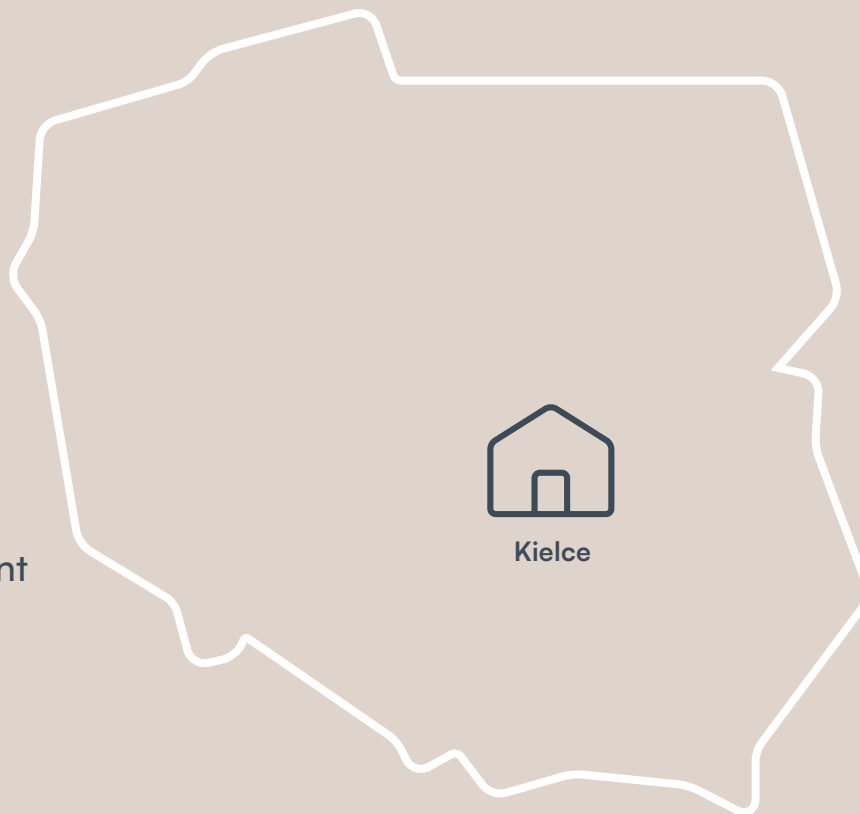


# 01

# 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: Kielce, al. Solidarności 36 — została zarejestrowana w Kielcach 30 czerwca 1994 r. i jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

Stan średniomiesięcznego zatrudnienia w Grupie Echo Investment na 31 marca 2023 r. wynosił 556 osób, w przeliczeniu na pełne etaty.

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

# Zarząd

**Nicklas  
Lindberg**

---

Prezes



**Maciej  
Drozd**

---

Wiceprezes  
ds. finansowych



**Artur  
Langner**

---

Wiceprezes



**Rafał  
Mazurczak**

---

Członek Zarządu



**Małgorzata  
Turek**

---

Członek Zarządu



# Rada Nadzorcza

**Noah M.  
Steinberg**

Przewodniczący



**Tibor  
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret  
Dezse**

Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Przewodnicząca  
Komitetu Audytu



**Sławomir  
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Wiceprzewodniczący  
Komitetu Audytu



**Maciej  
Dyjas**

Członek Rady  
Nadzorczej



**Péter  
Kocsis**

Członek Rady  
Nadzorczej



**Bence  
Sass**

Członek Rady  
Nadzorczej



**Nebil  
Senman**

Członek Rady  
Nadzorczej  
Członek Komitetu  
Audytu



# 02

# Strategia Rentownego Wzrostu

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

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

## Pozycja lidera



Echo Investment jest największą firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Strategia Rentownego Wzrostu zakłada,

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

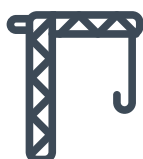
## Duże wielofunkcyjne projekty



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

jednostkowa cena jest niższa a konkurencja kupujących znacznie mniejsza. Łączenie funkcji pozwala na szybsze zakończenie projektu oraz kompleksowe projektowanie przestrzeni miejskiej.

## Działalność deweloperska



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

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

## Polska



To najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment, jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Skupiamy się na realizowaniu

projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.

## Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

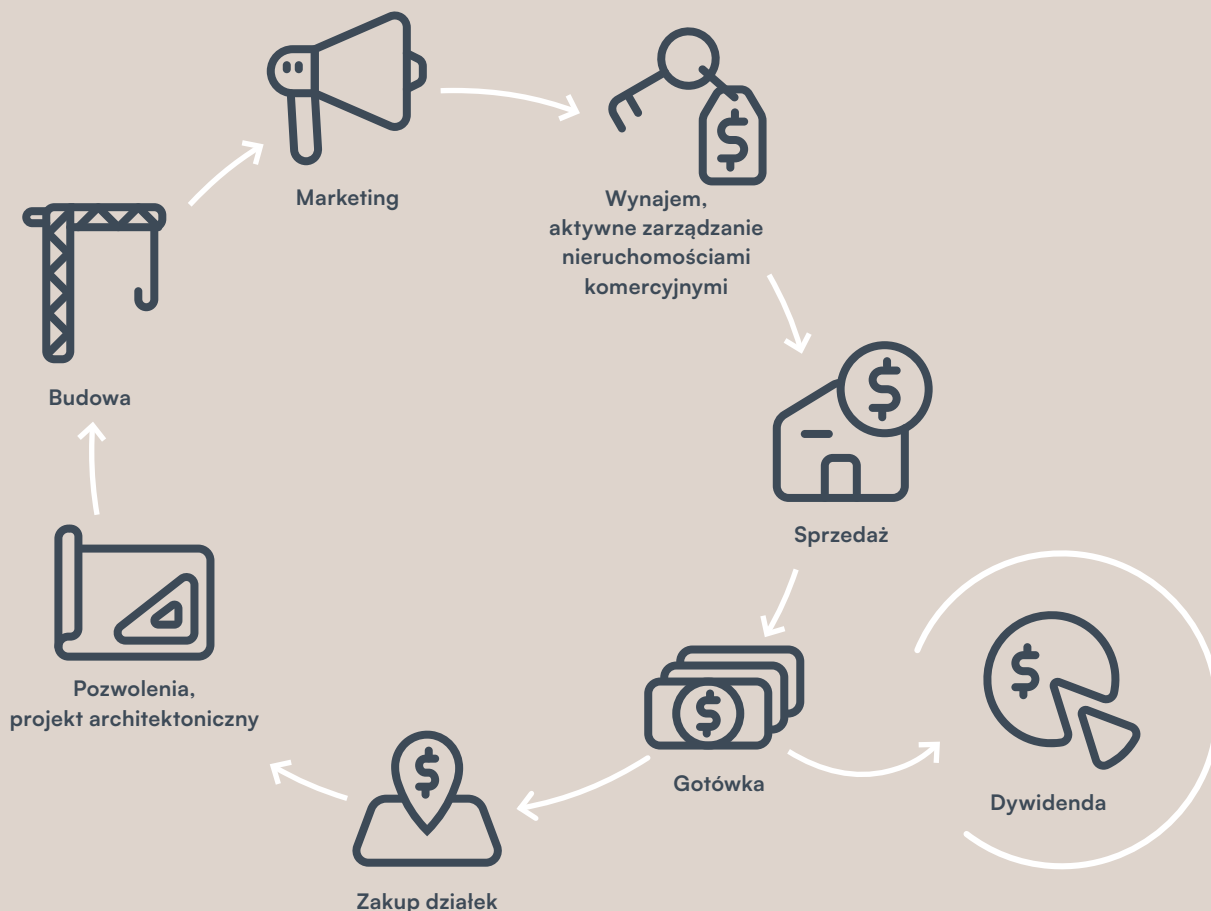


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji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

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

# 03

## Model biznesowy



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

Podstawowa działalność Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych — biurowców i centrów handlowych,
3. świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace,
4. świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

# 04

# Wybrane dane finansowe Grupy

## Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	stan na 31.03.2023	stan na 31.03.2022	stan na 31.03.2023	stan na 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	210 093	283 636	44 696	61 034
Zysk operacyjny	25 300	108 467	5 382	23 340
Zysk (strata) brutto	20 843	72 929	4 434	15 693
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	11 533	51 442	2 454	11 069
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(154 641)	94 048	(32 899)	20 238
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	54 535	(95 897)	11 602	(20 635)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(63 433)	143 017	(13 495)	30 775
Przepływy pieniężne netto, razem	(163 539)	141 168	(34 792)	30 377
Aktywa razem	5 874 644	6 705 387	1 256 474	1 441 244
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 655 299	1 731 098	354 037	372 079
Zobowiązania długoterminowe	1 917 439	2 385 124	410 104	512 654
Zobowiązania krótkoterminowe	2 136 295	2 395 373	456 913	514 857
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,03	0,12	0,01	0,03
Wartość księgowa na jedną akcję	4,01	4,19	0,86	0,90

## Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,6755 zł/euro na 31 marca 2023 r.,
- 4,6525 zł/euro na 31 marca 2022 r.

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

- 4,7005 zł/euro w okresie 1 stycznia 2023 r. – 31 marca 2023 r.,
- 4,6472 zł/euro w okresie 1 stycznia 2022 r. – 31 marca 2022 r.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa

stan na 31.03.2023  
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	71 615	69 585	-	2 030
Rzeczowe aktywa trwałe	62 080	12 174	-	49 906
Nieruchomości inwestycyjne	1 118 428	34 947	-	1 083 481
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	514 451	-	-	514 451
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	507 217	-	200 848	306 369
Długoterminowe aktywa finansowe	320 413	1 204	223 290	95 919
Pochodne instrumenty finansowe	22 489	7 099	1 467	13 923
Pozostałe aktywa	1 231	1 231	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	98 046	52 912	5	45 129
Grunty przeznaczone pod zabudowę	21 061	17 354	-	3 707
	<b>2 737 031</b>	<b>196 506</b>	<b>425 610</b>	<b>2 114 915</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	1 659 092	1 567 612	747	90 733
Należności z tytułu podatku dochodowego	15 899	3 118	-	12 781
Należności z tytułu pozostałych podatków	47 816	30 018	243	17 555
Należności handlowe i pozostałe	333 155	180 148	8 469	144 538
Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 921	-	-	24 921
Pochodne instrumenty finansowe	609	-	-	609
Inne aktywa finansowe *	90 313	72 765	-	17 548
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	778 458	282 709	157	495 592
	<b>2 950 263</b>	<b>2 136 370</b>	<b>9 616</b>	<b>804 277</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	187 350	-	-	187 350
	<b>3 137 613</b>	<b>2 136 370</b>	<b>9 616</b>	<b>991 627</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>5 874 644</b>	<b>2 332 876</b>	<b>435 226</b>	<b>3 106 542</b>

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



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa

stan na 31.03.2023  
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>	1 820 910	561 523	236 514	1 022 873
	<b>1 820 910</b>	<b>561 523</b>	<b>236 514</b>	<b>1 022 873</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 583 033	452 960	159 537	970 536
Rezerwy długoterminowe	4 987	4 693	-	294
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	118 479	54 948	-	63 531
Zobowiązania z tytułu leasingu	136 521	15 009	-	121 512
Zobowiązania pozostałe	74 419	19 078	-	55 341
	<b>1 917 439</b>	<b>546 688</b>	<b>159 537</b>	<b>1 211 214</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i obligacje	779 725	272 840	39 123	467 762
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	20 722	-	-	20 722
Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji	52 269	52 269	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	16 010	8 034	-	7 976
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	58 878	3 526	1	55 351
Zobowiązania handlowe	67 331	48 045	-	19 286
Zobowiązania z tytułu leasingu	96 477	53 507	-	42 970
Rezerwy krótkoterminowe	52 392	28 931	51	23 410
Zobowiązania pozostałe	309 488	150 620	-	158 868
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	608 206	606 893	-	1 313
	<b>2 061 498</b>	<b>1 224 665</b>	<b>39 175</b>	<b>797 658</b>
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	74 797	-	-	74 797
	<b>2 136 295</b>	<b>1 224 665</b>	<b>39 175</b>	<b>872 455</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>5 874 644</b>	<b>2 332 876</b>	<b>435 226</b>	<b>3 106 542</b>

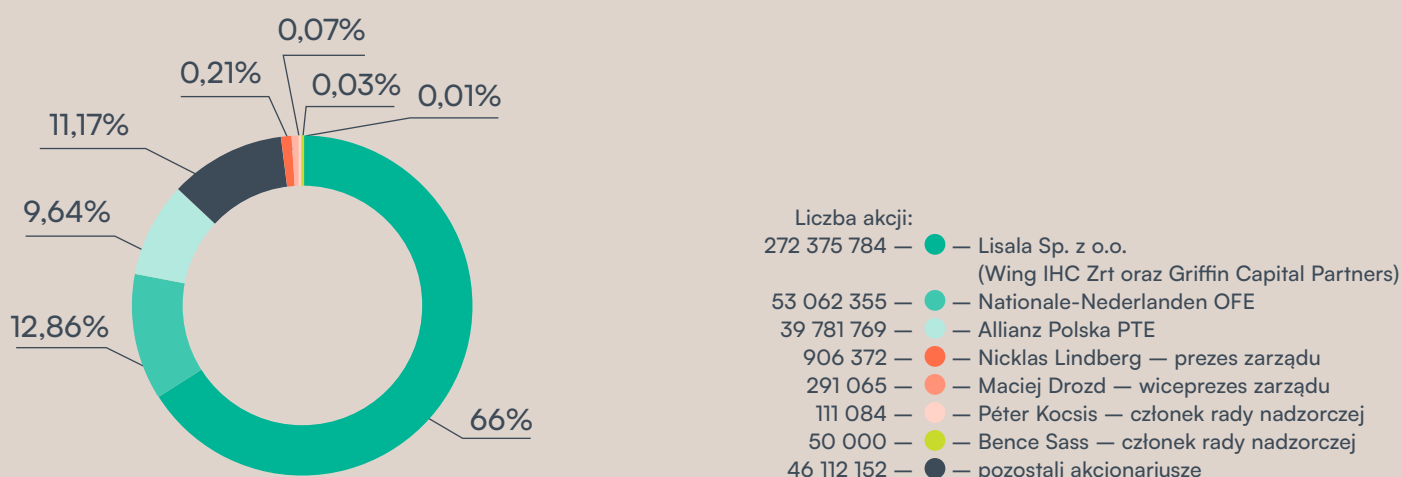
## Skonsolidowany rachunek zysków i strat — struktura segmentowa

	za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 r. [tys. PLN]			
	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	210 093	146 354	5 858	57 881
Koszt własny sprzedaży	(138 816)	(98 682)	(1 891)	(38 243)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>71 277</b>	<b>47 672</b>	<b>3 967</b>	<b>19 638</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	843	-	-	843
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(12 908)	(10 151)	(20)	(2 737)
Koszty sprzedaży	(10 977)	(8 816)	(381)	(1 780)
Koszty ogólnego zarządu	(24 610)	(10 750)	(3 726)	(10 134)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	7 713	4 576	1	3 136
Pozostałe koszty operacyjne	(6 038)	(5 665)	(2)	(371)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>25 300</b>	<b>16 866</b>	<b>(161)</b>	<b>8 595</b>
Przychody finansowe	8 326	3 362	2 671	2 293
Koszty finansowe	(46 418)	(13 293)	(2 231)	(30 894)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	124	(790)	-	914
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	2 994	647	-	2 347
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	30 517	-	32 531	(2 014)
<b>Zysk brutto</b>	<b>20 843</b>	<b>6 792</b>	<b>32 810</b>	<b>(18 759)</b>
Podatek dochodowy	(6 233)	(2 031)	(9 812)	5 610
<b>Zysk netto, w tym:</b>	<b>14 610</b>	<b>4 761</b>	<b>22 998</b>	<b>(13 149)</b>
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	11 533	1 675	22 998	(13 140)
Strata udziałowców niekontrolujących	3 077	3 086	-	(9)

# 06

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

### Akcjonariusze Echo Investment S.A. na dzień przekazania raportu [25 maja 2023 r.]



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

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

Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

Dane o strukturze akcjonariatu na 31 marca 2023 r. oraz na dzień przekazania raportu wynikają z powiadomień od akcjonariuszy i informacji o składzie portfeli OFE na 31 grudnia 2022 r.

## Istotne zmiany w strukturze akcjonariatu w pierwszym kwartale 2023 r. oraz na dzień przekazania raportu

W pierwszym kwartale 2023 r. nie zaszły żadne istotne zmiany w strukturze akcjonariatu. O zakupach akcji Spółki informowali członkowie zarządu i rady nadzorczej. Nicklas Lindberg, prezes zarządu, zakupił 22 000 akcji, a Péter Kocsis, członek rady nadzorczej – 16 892 akcje.

Po dacie bilansowej Spółka otrzymała:

- 11 kwietnia 2023 r. od spółki Wing International Zrt. zawiadomienie dotyczące pośredniego nabycia 272 375 784 akcji spółki Echo Investment S.A. od Wing IHC Zrt. Jak wyjaśniono w zawiadomieniu, transakcja dotyczy podmiotów z tej samej grupy kapitałowej,

- 16 maja 2023 r. od PTE Allianz Polska S.A., zarządzającym Allianz Polska OFE, komunikat, że likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE zapisanych było 39 781 769 akcji, stanowiących 9,64 proc. udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 39 781 769 głosów z akcji stanowiących 9,64 proc udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Spółka została także poinformowana o zakupie 38 750 akcji przez Nicklasa Lindberga po dacie bilansowej, tj. w dniu 20 kwietnia 2023 r.

# WING



## O akcjonariuszu większościowym

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

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

# 07

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

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

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

### Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu [25 maja 2023 r.]

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
<b>Nicklas Lindberg</b> Prezes	906 372	0,22%
<b>Maciej Drozd</b> Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07%
<b>Péter Kocsis</b> Członek Rady Nadzorczej	111 084	0,03%
<b>Bence Sass</b> Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01%

W pierwszym kwartale 2023 r. Nicklas Lindberg, prezes zarządu, zakupił 22 000 akcji, a Péter Kocsis, członek rady nadzorczej — 16 892 akcje.

Spółka została także poinformowana o zakupie 38 750 akcji przez Nicklasa Lindberga po dacie bilansowej, tj. w drugim kwartale 2023 r.

### Stan posiadania obligacji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu [25 maja 2023 r.]

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

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

na dzień publikacji raportu, nie był nim 31 marca 2023 r. i w 2023 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

# 08

## Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2023 r.

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

17 marca 2023 r. Archicom S.A. uplasował jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

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

Agentem oferującym obligacje był mBank.

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

### Przyjęcie strategii ESG przez Grupę Echo-Archicom

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

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

## Strategia ESG 2030

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

Do 2026 r. Grupa planuje korzystać wyłącznie z energii odnawialnej: we własnych biurach, w każdej lokalizacji CitySpace, we wszystkich wybudowanych i posiadanych biurowcach, a także na budowach. Strategia zakłada, że projekty obu firm będą przeciwdziałały rozlewaniu się miast. Firmy zapewniają również, że będą sadziły drzewa o wartości biologicznej co najmniej dwa razy większej, niż miały drzewa usunięte w danym roku. Potwierdzeniem będzie niezależna ekspertyza dendrologiczna. Cele

w obszarze społecznym dotyczą równości kobiet i mężczyzn w wynagrodzeniach, awansach i zajmowanych wysokich stanowiskach, a także bezpieczeństwa i warunków pracy na budowach. Rozwijanie świadomości prowadzenia etycznego biznesu u pracowników, podnoszenie wiedzy Zarządu i Rady Nadzorczej z zakresu ESG oraz coroczny przegląd dobrych praktyk to zadania postawione przez spółkami w sekcji ładu korporacyjnego.



Fot. Osiedle Stacja Wola w Warszawie

## Prezentacja projektu Towarowa 22 w Warszawie

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

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

ne kwartały terenu z odnowionym pawilonem Domu Słowa Polskiego staną się przestrzenią publiczną, ogólnodostępnym Parkiem Słowa Polskiego, którego część będzie wykorzystywała strukturę dawnych hal. Dookoła parku powstaną budynki z mieszkaniami, biurami, mieszkaniami na wynajem i niezbędnymi na co dzień usługami. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wyniesie około 200 000 mkw. Najwyższym punktem inwestycji będzie 150-metrowy budynek biurowy u zbiegu ul. Towarowej i Pańskiej. Pozostałe zabudowania będą łagodnie schodzić ku południowemu wschodowi — do ul. Miedzianej, tworząc łagodne przejście między wielkowiejskim Rondem Daszyńskiego i historyczną zabudową Woli.

## Towarowa 22

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

## 150 metrów

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

## 200 000 mkw.

tytuł wyniesie łączna powierzchnia użytkowa budynków

Fot. Towarowa 22 w Warszawie





## Sprzedaż warszawskiego biurowca Moje Miejsce II



Moje Miejsce II, nowoczesny biurowiec klasy A o powierzchni najmu 17 000 mkw. został 30 marca 2023 r. kupiony przez firmę Trigea Real Estate Fund.

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

Biurowiec jest częścią projektu Moje Miejsce, który tworzy wielofunkcyjny kwartał łączący biurowce, mieszkania, punkty usługowe i dobrze zaprojektowaną przestrzeń publiczną. Biurowiec Moje Miejsce II oferuje blisko 17 000 mkw. powierzchni przeznaczonej na wynajem, a wśród

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

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

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

Za projekt obiektu jest odpowiedzialna pracownia JEMS Architekci.



## 45 mln EUR

wartość transakcji  
budynku biurowego  
Moje Miejsce II  
w Warszawie

Fot. Kompleks biurowy Moje Miejsce I w Warszawie

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

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

Przedmiotem transakcji nie będą składniki majątku Echo związane z realizacją mieszkań na wynajem (Resi4Rent/PRS).

Zgodnie z porozumieniem, w zamian za aport, Echo Investment obejmie nowe akcje w kapitale zakładowym Archicom, które spółka ta wyemituje z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zaoferuje do objęcia przez Spółkę po dokonaniu przez Strony i ich organy wszelkich czynności, a także po uzyskaniu wszelkich zgód, które są wymagane dla skutecznego przeprowadzenia transakcji.

Finalizacja transakcji w postaci wniesienia aportu przez Echo do Archicom planowana jest w lipcu 2023 r.

Celem transakcji jest ulokowanie w ramach Archicom aktywów mieszkaniowych Grupy Echo oraz dążenie do uzyskania pozycji lidera rynku mieszkaniowego w Polsce.

---

Połączenie biznesu mieszkaniowego do Archicomowi ogólnopolską skalę z większym potencjałem wzrostu, synergiami i szerszą rozpoznawalnością na rynku. To działanie jest zgodne ze strategią Grupy, która zakłada osiągnięcia pozycji lidera rynku mieszkaniowego oraz komercyjnego. Zmiana uporządkuje także strukturę Grupy, w której Archicom stanie się filarem mieszkaniowym, a Echo Investment skupi się na rozwijaniu segmentu nieruchomości komercyjnych, mieszkaniach na wynajem oraz tworzeniu wielofunkcyjnych projektów „destination”.

---

## Nabycie pakietu akcji w Archicom S.A.

Grupa Echo Investment 18 kwietnia 2023 r. nabyła pakiet akcji Archicom S.A. stanowiących 8,31 proc. kapitału zakładowego i uprawniających do 13,32 proc. ogółu głosów na walnym zgromadzeniu, poprzez zakup wszystkich udziałów DKRA sp. z o.o. Sprzedającymi byli założyciele Archicom S.A. - Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Transakcję zrealizowano na podstawie umowy z 22 kwietnia 2021 r. Cena za akcje wyniosła 61 mln zł.

## Ustanowienie programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych

Zarząd Echo Investment S.A. 4 kwietnia 2023 r. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia publicznego programu emisji obligacji do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej, przeprowadzanej po zatwierdzeniu prospektu podstawowego przez Komisję Nadzoru Finansowego. Szczegółowe warunki emisji obligacji będą ustalane przed emisją danej serii obligacji. Spółka planuje wprowadzić obligacje emitowane na podstawie prospektu do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

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



# 300 mln PLN

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

## Rekomendacja Zarządu Spółki w sprawie dywidendy

Zarząd Echo Investment podał do publicznej wiadomości rekomendację dotyczącą przeznaczenia na dywidendę z zysku za 2022 r. kwoty równej wypłaconej dywidendzie zaliczkowej, tj. 90,8 mln zł, czyli 0,22 zł na jedną akcję. Ostateczną decyzję podejmą akcjonariusze w czasie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zwołanego na 29 czerwca 2023 r.

## Emisja obligacji o wartości 140 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

24 maja 2023 r. Echo Investment uplasowało jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

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

Agentem oferującym obligacje była Ipopema Securities S.A.

Oferta publiczna obligacji serii 2I/2023 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego programu emisji obligacji Spółki do kwoty 500 mln zł.

Seria	2I/2023
Wartość serii	140 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,5%

# 140 mln PLN

wartość wyemitowanych obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

# 10

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

### 📌 Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w pierwszym kwartale 2023 r.

Według analityków JLL, sprzedaż mieszkań w pierwszym kwartale na sześciu głównych rynkach, czyli w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi była bardzo dobra i wyniosła 11 400. Wynika to m.in. z obawy przed możliwym wzrostem cen i ograniczeniem oferty w związku z zapowiedziami wprowadzenia rządowego programu dopłat do odsetek, który ma wspierać zakupy pierwszych mieszkań. Na zwiększony popyt wpłynęła także zmiana rekomendacji KNF dotycząca wyliczania zdolności kredytowej (z dotychczasowych 5 proc. buforu na 2,5 proc. dla kredytów z okresowo stałą stopą procentową), która sprawiła, że kredyty są łatwiej dostępne. Dodatkowo pomagały decyzje Rady Polityki Pieniężnej, która od października nie podniosła stóp procentowych (stopa referencyjna pozostaje na poziomie 6,75 proc.). Na rynek zadziały też sygnały mówiące o możliwym ograniczeniu liczby

kupowanych lokali w ciągu roku, czy ograniczeń możliwości dokonywania cesji umów deweloperskich. To dane, które pozwalają na ostrożny optymizm.

### 11 400

tyle mieszkań sprzedali deweloperzy łącznie na sześciu głównych rynkach, to o 34 proc. więcej k/k.

### 6 800

liczba nowowprowadzonych do oferty mieszkań łącznie na sześciu głównych rynkach. Deweloperzy wyhamowali rozpoczynanie sprzedaży nowych projektów, co spowodowało, że oferta spadła na koniec marca

### 43 800

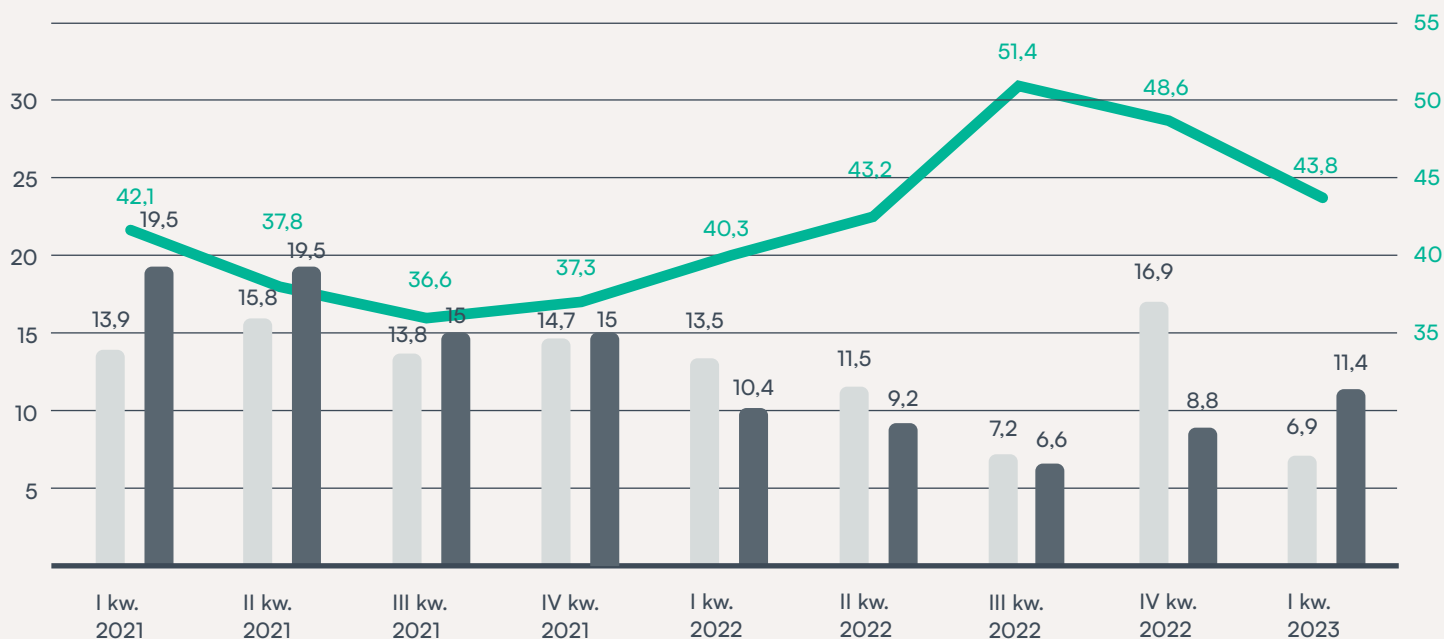
tyle wyniosła oferta na koniec pierwszego kwartału łącznie na sześciu głównych rynkach

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



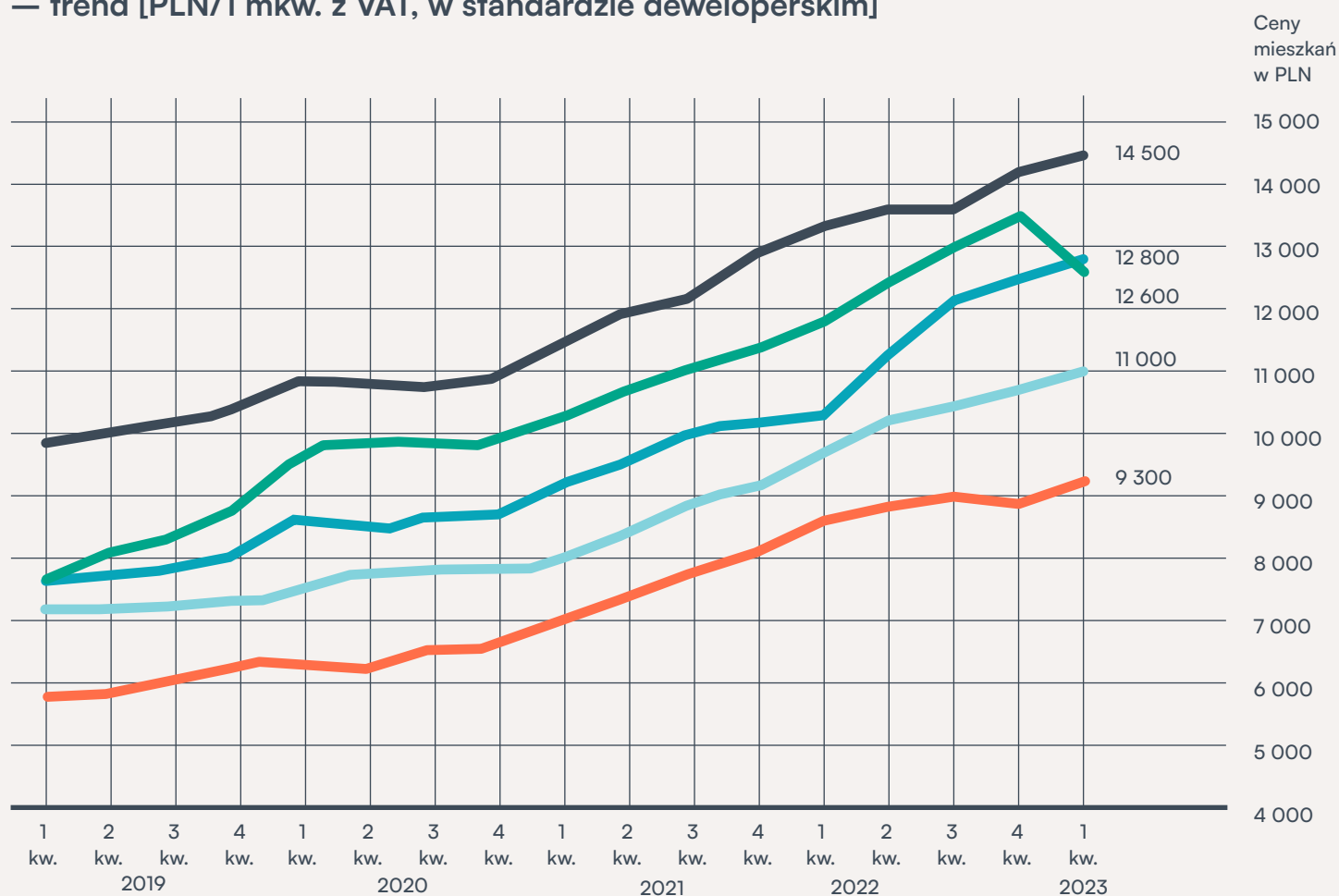
## Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]



Źródło: JLL

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

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



Źródło: JLL

— Warszawa — Kraków — Wrocław — Poznań — Łódź



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

# 374

łącna liczba sprzedanych mieszkań,  
z czego na Echo przypadło 116, natomiast  
na Archicom — 258

# 293

łącna liczba przekazanych  
mieszkań (164 w Echo Investment  
i 129 w Archicomie)

# 2 863

łącna liczba lokali w budowie. W pierwszym  
kwartale do oferty wszedł kolejny etap  
projektu Sady nad Zieloną we Wrocławiu,  
w którym znajduje się 97 mieszkań

# 2 490

łącna liczba lokali, których  
budowę planujemy rozpocząć do  
końca roku



Fot. Browary Wrocławskie (Archicom)

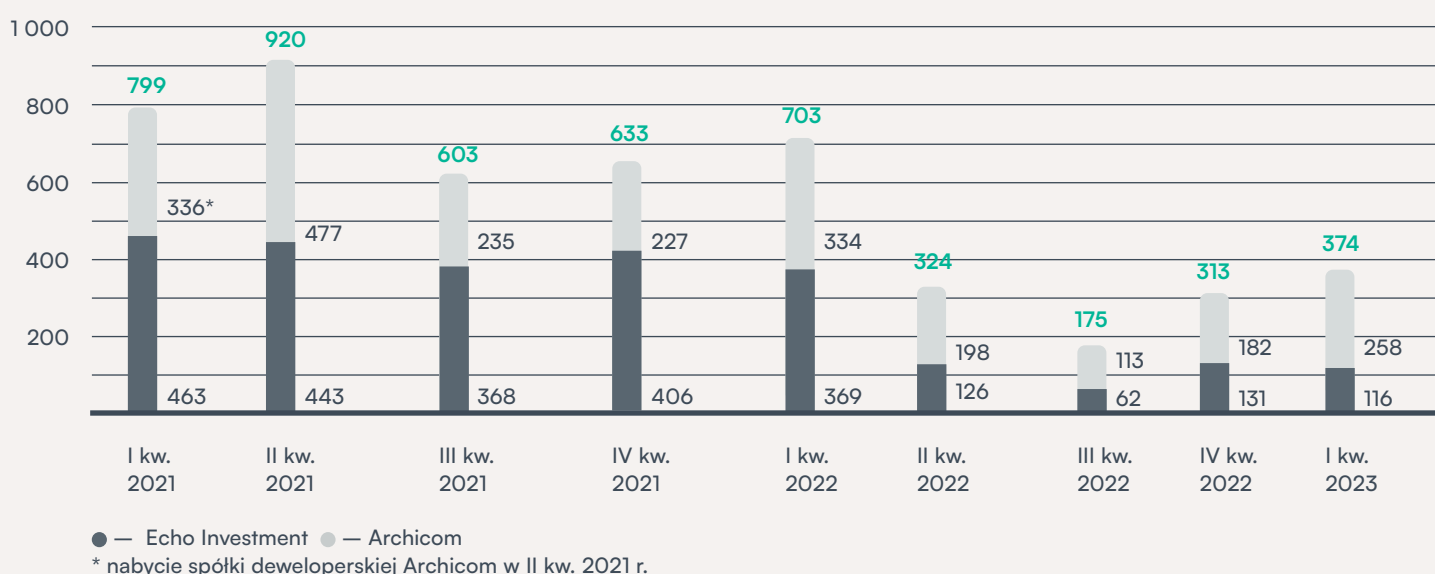
## Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>WROCLAW</b>				
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 000	97	I kw. 2023	IV kw. 2024

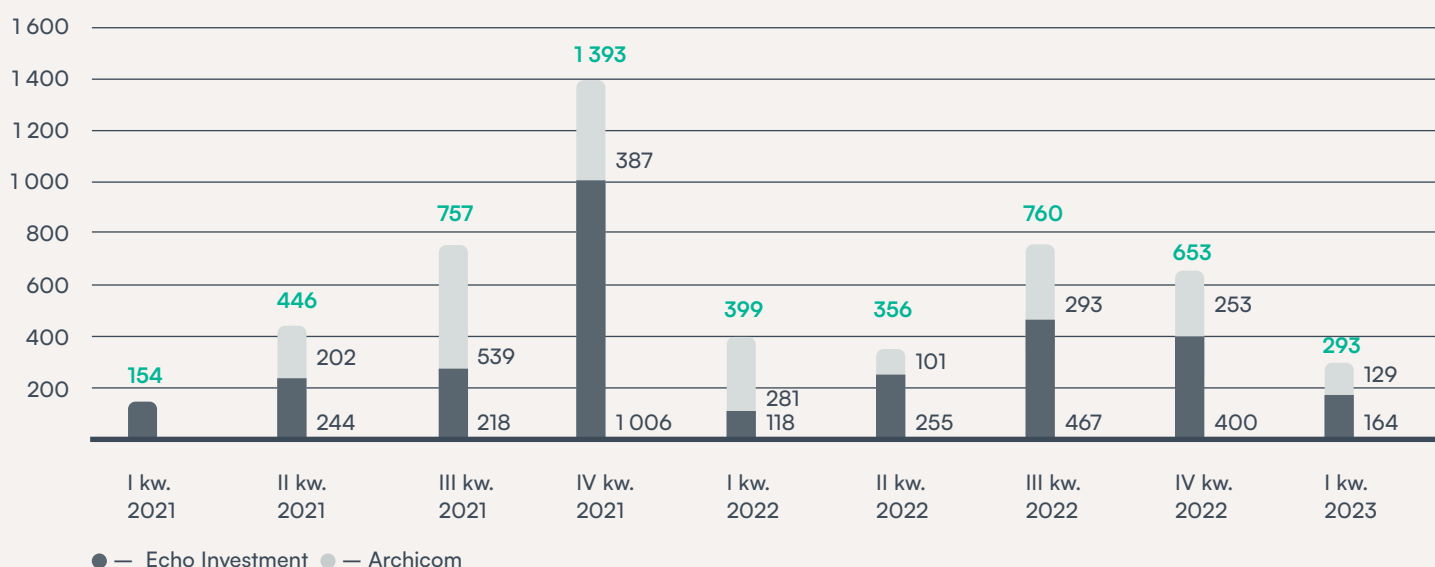
## Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w pierwszym kwartale 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
<b>WROCLAW</b>				
Browary Wroclawskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	13 800	239	I kw. 2021	I kw. 2023

## Sprzedż mieszkań Grupy Echo Investment w pierwszym kwartale 2023 r. [w szt.]



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



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

## ▲ Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w pierwszym kwartale 2023 r.

Według analityków JLL, projekty z instytucjonalnymi mieszkaniami na wynajem (PRS) cieszą się dużą popularnością, a nowe inwestycje są wynajmowane bardzo szybko, pomimo rosnących czynszów. Na ogromny potencjał polskiego rynku najmu instytucjonalnego składa się kilka czynników, m.in. strukturalny niedobór mieszkań oraz rosnący popyt skutkujący pełnym obłożeniem niemal wszystkich istniejących projektów instytucjonalnych. Kolejnymi czynnikami są potrzeby migrantów zarobkowych czy uchodźców poszukujących bezpiecznego miejsca do życia, rozwój miast wynikający z niskiego poziomu urbanizacji, proces singularyzacji gospodarstw domowych, a także mobilność związana z różnymi formami zatrudnienia. Z perspektywy inwestora, spodziewana kompresja stóp kapitalizacji i dalszy wzrost cen w kolejnych latach stanowią dodatkową zachętę do wejścia na rynek.

Zainteresowanie najemców i inwestorów rynkiem instytucjonalnego najmu mieszkań jest obecnie największe w historii. Niemal wszystkie przeznaczone do tego celu obiekty są w pełni wynajęte. Taka sytuacja ma miejsce mimo wzrostu czynszów. Wg analityków Expandera i Rentier.io, średni wzrost czynszu wyniósł

24 proc. r/r, choć różni się znacząco w zależności od miejscowości i lokalizacji. Największy wzrost odnotowano w Krakowie (36 proc.), Warszawie (31 proc.) i Wrocławiu (31 proc.). Po tych podwyżkach wciąż jednak najdrożej jest w Warszawie, gdzie przeciętny koszt wynosi 75 zł za mkw.

Polacy chcą wynajmować lokale od prywatnych instytucji chętniej niż od indywidualnego właściciela mieszkań. Mimo że wynajem instytucjonalny jest nieco droższy, to są skłonni zapłacić więcej za profesjonalne zarządzanie nieruchomością.

Mimo dynamicznego wzrostu w ostatnich latach, polski PRS wciąż jest jeszcze na początku drogi i stanowi jedynie niewielki odsetek wszystkich lokali dostępnych na rodzimym rynku najmu. Perspektywy jego rozwoju są bardzo obiecujące — zarówno dla inwestorów, jak i potencjalnych najemców.

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

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



# 10 800

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





## Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem w pierwszym kwartale 2023 r.

W pierwszym kwartale 2023 r. Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie, umocniło swoją pozycję lidera rynku PRS.

# 3 342

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

# 344

liczba mieszkań Resi4Rent wprowadzonych na rynek — projekt przy ul. Żwirki i Wigury w Warszawie

# 5 846

liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy i projektowania, z czego 766 zostanie oddanych do użytku do końca roku

# 10 000

tylko mieszkań w abonamencie będzie miało Resi4Rent do 2025 r.



Fot. Mieszkania na wynajem Resi4Rent - Warszawa ul. Taśmowa

# Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

## 📌 Rynek biurowy w Warszawie w pierwszym kwartale 2023 r.

Według danych CBRE, warszawski rynek biurowy w pierwszym kwartale 2023 r. pozostawał aktywny, mimo że żaden nowy obiekt nie został oddany do użytku. To pokłosie decyzji deweloperów sprzed 2-3 lat, braku pozwoleń na budowę i trudności z pozyskaniem atrakcyjnych gruntów. Efektem jest pogłębiająca się luka podażowa i zaostrzająca się konkurencja między najemcami o te biurowce, które już są dostępne. W przypadku nowych budynków, zainteresowani muszą zabezpieczać umowy na długo przed ukończeniem budowy - zwłaszcza w wysokiej jakości biurowcach w najlepszych lokalizacjach.

### 6,26 mln mkw.

łącznie zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie na koniec marca 2023 r.

### 200 000 mkw.

powierzchnia biurowa w budowie, z czego 60 000 mkw. ma zostać oddania do końca 2023 r.

### 159 000 mkw.

popyt na powierzchnię biurową w Warszawie w pierwszym kwartale 2023 r. Wartość jest o 40 proc. mniejsza r/r, ale wtedy mieliśmy do czynienia z historycznie najbardziej aktywnym pierwszym kwartałem i jednym z najsilniejszych kwartałów w historii. Za popyt na warszawskim rynku biurowym odpowiadali głównie najemcy z sektorów usług dla biznesu, logistyki oraz przetwórstwa i energetyki, którzy w sumie wynajęli niemal połowę wszystkich przestrzeni

### 70 proc.

taki udział w strukturze zarejestrowanego popytu odnotowały nowe umowy, 25 proc. stanowiły renegecje, a 5 proc. — ekspansje

### 11,6 proc.

poziom pustostanów, który utrzymuje się na takim samym poziomie jak w końcówce zeszłego roku, co się przełożyło się na 724 600 mkw. pustych biur. W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 10,2 proc., natomiast poza centrum miasta sięgnął 12,7 proc.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



## 📌 Rynek biurowy na rynkach regionalnych w pierwszym kwartale 2023 r.

Wg analityków JLL, w pierwszych trzech miesiącach 2023 r. deweloperzy koncentrowali się na rynkach regionalnych, które sukcesywnie się rozwijają. O nową powierzchnię biurową wzbogacił się m.in. Kraków, a bieżące zainteresowanie ze strony najemców utrzymuje się na dość wysokim poziomie. Popyt rozłożył się proporcjonalnie na miasta regionalne. Najemcy przywiązują wagę do kwestii ESG oraz komfortu pracy z biura dla swoich pracowników. Pierwszy kwartał to także pierwszy raz w historii rozwoju rynku, kiedy sumaryczna podaż w miastach regionalnych przekroczyła podaż w stolicy.

### 6,47 mln mkw.

łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych na koniec marca 2023 r. Największymi rynkami są Kraków (1,7 mln mkw.) i Wrocław (1,3 mkw.)

### 530 000 mkw.

powierzchnia biurowa w budowie. To ponad 8 proc. mniej k/k

### 68 100 mkw.

powierzchnia budynków biurowych oddanych do użytkowania. Największe ukończone projekty to Ocean Office Park B w Krakowie (28 600 mkw.) oraz Centrum Południe 3 we Wrocławiu (20 800 mkw.)

### 175 000 mkw.

popyt na powierzchnię biurową na ośmiu głównych rynkach regionalnych. To o 13 proc. więcej r/r. Najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Krakowie (38 400 mkw.) i we Wrocławiu (36 200 mkw.)

### 50 proc.

taki udział w strukturze popytu odnotowały nowe umowy, 44 proc. stanowiły renegotjacje i przedłużenia, 6,5 proc. — ekspansję, a 3 proc. wynajęto na użytek własny. Do największych transakcji należały: renegotjacja kontraktu z firmą Sii w budynku Olivia Prime w Gdańsku (10 100 mkw.), nowa umowa najmu zawarta przez Alorica w budynku React w Łodzi (5 000 mkw.) oraz odnowienie umowy najmu przez UPS we wrocławskim budynku Bema Plaza (4 600 mkw.)

### 15,9 proc.

poziom pustostanów (wzrost o 0,6 p.p. k/k), co przełożyło się na 1 mln mkw. powierzchni do wynajęcia. Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi (20,5 proc.)

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

## Główne rynki biurowe w Polsce w pierwszym kwartale 2023 r.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 256	0,0	159	11,6	18-26* 11-17**
Kraków	1 751	42,6	38,4	17,4	15-17
Wrocław	1 313	20,9	36,2	17,3	14,5-15,5
Katowice	726	0,0	19,2	17,1	13,5-14,8
Łódź	632	0,0	14,6	20,5	12-14

Źródło: JLL

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

\*\* NCL — obszar pozacentralny (pozostały obszar Warszawy)



## Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym w pierwszym kwartale 2023 r.

Nieruchomości komercyjne niezmiennie stanowią mocny filar działalności Echo Investment. Pierwszy kwartał Grupa Echo Investment rozpoczęła od sprzedaży Mojego Miejsca II w Warszawie, czyli drugiego budynku biurowego wielofunkcyjnego projektu „destination”. Transakcja potwierdza niesłabnące zainteresowanie zarówno inwestorów,

jak i najemców zrównoważonymi projektami, oferującymi zarówno mieszkania, jak i biura połączone z usługami. Natomiast największym projektem aranżacji, zrealizowanym w tym roku przez Echo, była nowa siedziba Grupy Archicom w budynku MidPoint71 we Wrocławiu, według projektu pracowni 3XA Architects.

### 45 mln euro

wartość transakcji sprzedaży budynku biurowego Moje Miejsce II w Warszawie. Powierzchnia sprzedanej inwestycji to 17 000 mkw.

### 5 300 mkw.

łącna powierzchnia wykończona i przygotowana do pracy dla najemców budynków Echo Investment, m.in. nowe biuro w MidPoint71 dla spółki Archicom

### 5 000 mkw.

łącna powierzchnia wynajętej przestrzeni biurowej w budynkach Grupy Echo Investment. Nowi najemcy pojawią się w biurach MidPoint71 we Wrocławiu i React w Łodzi



Fot. Biuro Archicom w MidPoint71 we Wrocławiu



## Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w pierwszym kwartale 2023 r.



Fot. CitySpace w biurowcu O3 Business Campus w Krakowie

Główne działania, wokół których koncentrowała się aktywność CitySpace w pierwszym kwartale 2023 r., to przygotowania do otwarcia trzynastego biura, decyzja o ekspansji we Wrocławiu, przygotowanie do uruchomienia kompleksowego badania satysfakcji klienta oraz dostosowanie biur w całej sieci do standardu wspierającego ESG.

# 12

liczba lokalizacji w portfelu CitySpace na koniec marca. Łącznie mają powierzchnię 25 000 mkw. i mieszczą się w 5 miastach: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach oraz Gdańsku

# 3 752

liczba stanowisk pracy znajdująca się obecnie w ofercie CitySpace, z czego 273, to liczba biurek przygotowana w łódzkiej Fuzji

# 13

tyle biur ma CitySpace od maja 2023 r., dzięki otwarciu pierwszego biura w Łodzi w projekcie Fuzja

# 2 818

liczba wynajętych stanowisk pracy na koniec marca. Całościowe obłożenie w CitySpace w już ustabilizowanych lokalizacjach wyniosło 81 proc.



# Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

## ► Rynek handlowy w Polsce w pierwszym kwartale 2023 r.

Polski rynek nieruchomości handlowych zanotował dobry początek roku.

Wg analityków Cushman&Wakefield, pierwszy kwartał charakteryzował się wysoką odwiedzalnością, ze średnią wyższą o 18 proc. r/r. Średni obrót najemców w lutym 2023 r. był wyższy o ponad 30 proc. w porównaniu do lutego 2022 r., jednak po uwzględnieniu rosnącej inflacji realne obroty były o 11 proc. niższe. Negatywnie na wydatki i tym samym na obroty najemców w obiektach handlowych wpływają zmniejszająca się zasobność portfela polskiego konsumenta i pogarszające się nastroje. Zmienia się także struktura wydatków - zmniejsza się ilość pieniędzy wydawanych na dobra i usługi spoza koszyka dóbr podstawowych. Rok 2023 to raczej ujemna dynamika sprzedaży detalicznej, która może wynieść ok. -5 proc.

Pierwszy kwartał przyniósł wzrost czynszów dla lokali w najlepszych centrach i parkach handlowych, co było w dużej mierze rezultatem indeksacji stawek o inflację i wynikało z zapisów umów najmu. Od początku roku w Polsce pojawiły się dwie nowe marki - ukraiński Master Burger oraz brytyjski Lush. Rok 2023 przynieść

może kolejne debiuty marek takich jak Woolworth, Popeyes, Fruitissimo czy Bob Snail.

### 107 400 mkw.

nowoczesna powierzchnia handlowa oddana do użytku

### 12

liczba nowych lub zmodernizowanych obiektów, największe otwarcie dotyczyło Fortu Wola (22 000 mkw. GLA) i centrum handlowego Promenada w Warszawie

### 13,5 mln mkw.

całkowita powierzchnia handlowa w Polsce

### 362 300 mkw.

powierzchnia handlowa w budowie, która obejmuje m.in. 32 nowe obiekty i 6 istniejących, które zostaną rozbudowane

### 300 000 mkw.

tyle nowoczesnej powierzchni handlowej zostanie oddane do użytku w 2023 r.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



## Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych w pierwszym kwartale 2023 r.

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

stało się „galerią z sąsiedztwa” — bliską, kompleksową, dającą wiele możliwości.

Początek 2023 r. to kontynuacja wzrostu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero w pierwszym kwartale 2023 r. były wyższe o 27 proc. niż w pierwszym kwartale 2022 r., natomiast odwiedzalność — o 7 proc. Równie dobra sytuacja jest

obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 25 proc., natomiast odwiedzalność — o 20 proc.

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



# 8

liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych przez zespół food&beverage, które uatrakcyjnią projekty Echo Investment. Do grona najemców dołączyli m.in. Baken, nowy koncept twórców śniadaniowni Bułkę przez Bibułkę, Sakana Sushi, jak również nowe punkty w projektach mieszkaniowych Resi4Rent

## Mieszkania

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż — pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

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

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

### Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w pierwszym kwartale 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
<b>WROCLAW</b>								
Browary Wrocławskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	13 800	239	89%	182,4	94,3	90%	I kw. 2021	I kw. 2023
<b>Razem</b>	<b>13 800</b>	<b>239</b>	<b>89%</b>	<b>182,4</b>	<b>94,3</b>	<b>90%</b>		



## Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 31 marca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>KRAKÓW</b>								
<b>ZAM II</b> ul. Rydlówka	5 500	100	21%	75,1	50,5	32%	IV kw. 2022	II kw. 2024
<b>Bonarka Living II C</b> ul. Puskarska	9 900	179	73%	101,8	76,4	69%	I kw. 2022	III kw. 2023
<b>Bonarka Living II D</b> ul. Puskarska	8 400	151	68%	87,0	63,3	57%	I kw. 2022	III kw. 2023
<b>ŁÓDŹ</b>								
<b>Fuzja III</b> ul. Tymienieckiego	9 100	159	84%	81,1	60,9	83%	II kw. 2021	II kw. 2023
<b>Boho</b> ul. Wodna	12 800	239	51%	105,1	78,3	67%	IV kw. 2021	III kw. 2023
<b>Fuzja Lofty G01</b> ul. Tymienieckiego	7 900	160	18%	83,5	61,8	17%	IV kw. 2022	IV kw. 2024
<b>POZNAŃ</b>								
<b>Wieża Jeżyce I</b> ul. Janickiego	11 600	206	86%	109,4	77,3	69%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
<b>WARSZAWA</b>								
<b>Rytm Kabaty</b> al. KEN	17 300	288	70%	289,4	184,8	64%	I kw. 2022	IV kw. 2023
<b>Razem</b>	<b>82 500</b>	<b>1 482</b>	<b>62%</b>	<b>932,4</b>	<b>653,3</b>	<b>60%</b>		

## Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 31 marca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>WROCŁAW</b>								
<b>Browary Wrocławskie BP5-6</b> ul. Jedności Narodowej	9 300	188	79%	108,7	63,7	67%	I kw. 2022	IV kw. 2023
<b>Olimpia Port M24, M25, M26</b> ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	60%	127,8	69,9	74%	III kw. 2021	III kw. 2023
<b>Olimpia Port M37, M39</b> ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	69%	81,5	55,8	75%	IV kw. 2021	II kw. 2023
<b>Planty Raclawickie R8</b> ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	94	90%	59,4	38,0	80%	IV kw. 2021	III kw. 2023
<b>Planty Raclawickie R9</b> ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	12%	118,3	77,6	35%	III kw. 2022	II kw. 2024
<b>Awipolis etap 3</b> ul. Władysława Chachaja	6 600	121	83%	60,4	43,0	88%	IV kw. 2021	III kw. 2023
<b>Sady nad Zieloną 2 A1, C</b> ul. Blizanowicka	5 000	97	0%	48,2	36,3	22%	I kw. 2023	IV kw. 2024
<b>Nowa Kępa Mieszkańska KM4</b> ul. Mieszkańska	8 700	184	58%	119,4	79,9	65%	I kw. 2022	I kw. 2024
<b>Nowa Kępa Mieszkańska KM5</b> ul. Mieszkańska	2 000	18	0%	28,6	24,2	24%	III kw. 2022	I kw. 2025
<b>Nowa Kępa Mieszkańska KM6</b> ul. Mieszkańska	7 200	165	21%	101,3	72,0	46%	II kw. 2022	III kw. 2024
<b>Razem</b>	<b>72 300</b>	<b>1 381</b>	<b>51%</b>	<b>853,5</b>	<b>560,5</b>	<b>59%</b>		
<b>Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w budowie</b>	<b>154 800</b>	<b>2 863</b>		<b>1 785,8</b>	<b>1 213,8</b>			

## Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 marca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>KRAKÓW</b>							
<b>Wita Stwosza Resi</b> ul. Wita Stwosza	8 700	184	125,0	75,8	26%	III kw. 2023	I kw. 2025
<b>ŁÓDŹ</b>							
<b>Zenit II</b> ul. Widzewska	6 000	120	46,4	32,1	24%	III kw. 2023	IV kw. 2024
<b>Zenit III</b> ul. Widzewska	8 000	159	62,3	43,2	17%	I kw. 2024	III kw. 2025
<b>Zenit IV</b> ul. Widzewska	8 700	173	72,2	48,5	11%	II kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Zenit V</b> ul. Widzewska	9 900	184	86,8	53,9	7%	I kw. 2025	III kw. 2026
<b>Zenit VI</b> ul. Widzewska	8 500	170	76,7	46,8	7%	III kw. 2025	I kw. 2027
<b>Zenit VII</b> ul. Widzewska	5 400	107	45,0	31,4	8%	I kw. 2024	II kw. 2025
<b>Zenit VIII</b> ul. Widzewska	9 300	165	84,0	54,3	7%	I kw. 2024	III kw. 2025
<b>Zenit IX</b> ul. Widzewska	6 800	115	62,8	40,5	7%	II kw. 2025	IV kw. 2026
<b>Fuzja Loftu G02</b> ul. Tymienieckiego	9 700	171	104,5	86,7	8%	III kw. 2023	I kw. 2026
<b>POZNAŃ</b>							
<b>Apartamenty Esencja II</b> ul. Grabary	6 800	139	78,4	54,7	19%	IV kw. 2023	III kw. 2025
<b>Wieża Jeżyce II</b> ul. Janickiego	15 100	259	151,3	101,6	15%	III kw. 2023	I kw. 2025
<b>Wieża Jeżyce III</b> ul. Janickiego	13 600	242	143,4	94,9	14%	II kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Wieża Jeżyce IV</b> ul. Janickiego	11 900	183	142,0	92,3	13%	I kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Opieńskiego I</b> ul. Opieńskiego	15 300	174	128,9	92,1	9%	III kw. 2024	II kw. 2026
<b>Opieńskiego II</b> ul. Opieńskiego	12 500	212	108,7	75,1	9%	I kw. 2025	IV kw. 2026
<b>Opieńskiego III</b> ul. Opieńskiego	17 200	266	156,6	103,9	8%	III kw. 2025	III kw. 2027
<b>Opieńskiego IV</b> ul. Opieńskiego	10 000	160	99,7	60,2	9%	I kw. 2026	IV kw. 2027
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Stacja Wola III</b> ul. Ordona	13 300	232	208,4	117,9	26%	II kw. 2023	III kw. 2025
<b>Projekt Mokotów I</b> ul. Domaniewska	29 600	556	521,6	313,8	31%	II kw. 2023	IV kw. 2024
<b>Projekt Mokotów II</b> ul. Domaniewska	15 000	263	279,9	154,7	29%	I kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Projekt Mokotów III</b> ul. Domaniewska	15 600	270	299,4	164,9	28%	I kw. 2025	IV kw. 2026

## Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 marca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Projekt Mokotów IV ul. Domaniewska	6 300	123	124,3	67,5	28%	III kw. 2025	III kw. 2027
<b>Razem</b>	<b>263 200</b>	<b>4 627</b>	<b>3 208,3</b>	<b>2 006,7</b>	<b>19%</b>		

## Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 marca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>WROCŁAW</b>							
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	67,9	45,1	15%	III kw. 2023	II kw. 2025
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	58,7	42,1	30%	III kw. 2023	III kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10 000	188	35,2	26,4	12%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja	3 200	56	98,2	73,9	11%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 B ul. Blizanowicka	6 400	123	32,0	24,1	19%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	4 000	97	64,4	46,6	14%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	2 200	58	53,0	36,7	12%	III kw. 2024	I kw. 2027
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	32,3	23,2	12%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9 500	179	90,1	65,3	19%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10 800	202	102,8	74,0	17%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Iwiny - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	10 700	199	102,1	73,9	17%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Meridian K1 ul. Karkonoska	14 700	285	179,3	123,7	16%	I kw. 2024	II kw. 2026
Meridian K2 ul. Karkonoska	9 500	187	116,7	77,1	16%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychtalska	6 600	128	86,7	57,7	11%	I kw. 2024	I kw. 2026
Górska 1 ul. Górska	6 900	124	90,9	59,6	16%	I kw. 2025	I kw. 2027
Górska 2 ul. Górska	11 000	216	142,5	95,8	16%	II kw. 2025	II kw. 2027
<b>WARSZAWA</b>							
Projekt Mokotów ul. Domaniewska	14 400	257	239,5	171,4	39%	III kw. 2023	II kw. 2025

## Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 marca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>POZNAŃ</b>							
Projekt Poznań I* ul. Janickiego	12 500	266	139,6	105,1	23%	I kw. 2024	I kw. 2026
Projekt Poznań II* ul. Janickiego	14 000	293	159,5	116,9	23%	III kw. 2024	II kw. 2026
<b>KRAKÓW</b>							
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	55	37,5	25,1	16%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	19,5	13,1	18%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra ul. Duża Góra	4 700	76	52,5	37,4	10%	I kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Razem</b>	<b>168 700</b>	<b>3 285</b>	<b>2 001,2</b>	<b>1 414,2</b>	<b>20%</b>		
<b>Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w przygotowaniu</b>	<b>432 000</b>	<b>7 912</b>	<b>5 209,5</b>	<b>3 420,9</b>			

\* na 31 marca 2023 r. projekty w trakcie sprzedaży z Grupy Echo Investment do Grupy Archicom. Po dniu bilansowym, 28 kwietnia 2023 r. została zawarta umowa przyrzeczona dotycząca sprzedaży projektów

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

# Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

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

## Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na 31 marca 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów NOI [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
<b>WROCŁAW</b>					
R4R Wrocław Rychtalska ul. Zakładowa	11 400	302	10,7	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa Mieszczarna ul. Dmowskiego	9 300	269	8,7	76,3	II kw. 2020
<b>ŁÓDŹ</b>					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	6,0	52,4	IV kw. 2019
<b>WARSZAWA</b>					
R4R Warszawa Browary ul. Grzybowska	19 000	450	22,7	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	7,7	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	12,6	112,1	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	7,2	53,2	IV kw. 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 200	344	15,4	127,2	I kw. 2023
<b>GDAŃSK</b>					
R4R Gdańsk Kołobrzaska ul. Kołobrzaska	10 000	302	10,7	88,7	II kw. 2021
<b>POZNAŃ</b>					
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	4,7	45,3	III kw. 2021
<b>KRAKÓW</b>					
R4R Kraków Bonarka ul. Puskarska	5 100	149	5,2	40,2	III kw. 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	387	14,0	102,1	IV kw. 2022
<b>Razem</b>	<b>117 000</b>	<b>3 342</b>	<b>125,6</b>	<b>1 022,6</b>	

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

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>WROCŁAW</b>						
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	14,0	133,7	III kw. 2021	III kw. 2023
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 100	301	11,7	104,8	II kw. 2022	II kw. 2024
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	11,2	103,8	III kw. 2022	II kw. 2024
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 000	358	14,3	161,3	III kw. 2022	I kw. 2025
<b>ŁÓDŹ</b>						
R4R Łódź ul. Kilińskiego	9 700	287	9,0	102,9	II kw. 2022	I kw. 2024
<b>WARSZAWA</b>						
R4R Warszawa ul. Wilanowska	12 200	375	16,0	132,4	III kw. 2021	II kw. 2023
<b>POZNAŃ</b>						
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	14,8	149,2	IV kw. 2022	IV kw. 2024
<b>KRAKÓW</b>						
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 300	873	36,2	354,7	IV kw. 2022	I kw. 2025
<b>Razem</b>	<b>110 700</b>	<b>3 286</b>	<b>127,2</b>	<b>1 242,8</b>		

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

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>WARSZAWA</b>						
R4R Warszawa 2	7 800	279	11,4	110,9	II kw. 2023	I kw. 2025
<b>POZNAŃ</b>						
R4R Poznań 4	22 200	670	24,9	266,1	III kw. 2023	II kw. 2025
<b>KRAKÓW</b>						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 700	296	10,9	97,2	II kw. 2023	II kw. 2025
<b>GDAŃSK</b>						
R4R Gdańsk etap 1*	9 900	286	13,7	142,6	II kw. 2023	I kw. 2025
R4R Gdańsk etap 2*	10 400	292	13,8	148,5	II kw. 2023	I kw. 2025
R4R Gdańsk 2	24 200	737	29,8	295,8	II kw. 2023	II kw. 2025
<b>Razem</b>	<b>83 200</b>	<b>2 560</b>	<b>104,5</b>	<b>1 061,1</b>		

\* projekt w trakcie sprzedaży z Echo Investment do Resi4Rent.

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

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



# Biura

## Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

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

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

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

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
React I Łódź al. Piłsudskiego	15 000	78%	2,5	118,9	77%	16,2	I kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Brain Park I Kraków, al. Pokoju	29 700	65%	5,6	283,8	78%	47,4	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
City Forum — City 2 Wrocław, ul. Traugutta	12 700	98%	2,4	95,4	97%	51,1*	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom S.A. Aktywo dostępne do sprzedaży.
<b>Razem</b>	<b>57 400</b>		<b>10,5</b>	<b>498,1</b>		<b>63,6</b>		

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

## Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 31 marca 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Fuzja IO1 & IO3 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	0%	1,6	89,3	28%	-	I kw. 2022	III kw. 2024	Budynek sprzedany.
Brain Park II Kraków, al. Pokoju	13 000	24%	2,5	127,9	45%	11,2	III kw. 2022	IV kw. 2023	
<b>Razem</b>	<b>22 400</b>		<b>4,1</b>	<b>217,2</b>		<b>11,2</b>			

## Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 marca 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
<b>Wita Stwosza</b> Kraków, ul. Wita Stwosza	26 600	5,4	264,5	23%	III kw. 2023	II kw. 2025	
<b>React II</b> Łódź, al. Piłsudskiego	25 900	4,5	197,2	8%	IV kw. 2024	II kw. 2026	
<b>Swobodna I</b> Wrocław, ul. Swobodna	16 200	3,3	154,2	13%	II kw. 2023	II kw. 2025	
<b>Swobodna II</b> Wrocław, ul. Swobodna	25 600	5,1	241,1	12%	III kw. 2024	III kw. 2026	
<b>West 4 Business Hub II</b> Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23 100	4,2	190,5	14%	II kw. 2024	IV kw. 2025	
<b>West 4 Business Hub III</b> Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33 400	6,0	273,5	11%	II kw. 2025	IV kw. 2026	
<b>T22 Office B</b> Warszawa, ul. Towarowa	31 100	8,9	424,5	19%	II kw. 2023	II kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
<b>Razem</b>	<b>181 900</b>	<b>37,4</b>	<b>1 745,5</b>				

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

sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

# Centra handlowe

## Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

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

## Projekty handlowe w eksploatacji na 31 marca 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
<b>Libero</b> Katowice, ul. Kościuszki	44 900	98%	9,0	390,4	100%	173,4*	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
<b>Galeria Młociny</b> Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 300	95%	20,6	1 273,7	99,9%	6,9**	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70 proc.
<b>Pasaż Opieńskiego</b> Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	96%	0,9	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
<b>Pasaż Kapelanka</b> Kraków, ul. Kapelanka	17 800	99%	2,0	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
<b>Razem</b>	<b>160 500</b>		<b>32,4</b>	<b>1 664,1</b>		<b>180,3</b>		

\* zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na Profit Share

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

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

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

# Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

## Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 31 marca 2023 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Towarowa	55 500	166 600	Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe. Działka pod mieszkania docelowo będzie wyłączną własnością grupy Echo Investment.
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	75 900	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Warszawa, al. KEN	29 600	26 500	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Łódź, ul. Tymienieckiego	22 100	26 800	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Kraków, Wita Stwosza	3 200	4 600	Działka pod usługi / mieszkania na wynajem
Katowice, ul. Piotra Skargi	3 700	26 500	Działka pod biura, usługi / mieszkania na wynajem.
Łódź, ul. Widzewska	19 700	33 700	Działka pod mieszkania
<b>Razem</b>	<b>189 800</b>	<b>360 600</b>	

## Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 31 marca 2023 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Projekt Kraków	3 400	7 000	
<b>Razem</b>	<b>3 400</b>	<b>7 000</b>	

## Pozostałe grunty Grupy Echo na 31 marca 2023 r.

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

## Pozostałe grunty Grupy Archicom na 31 marca 2023 r.

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

# 15

## Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2023 r. — zakupy nieruchomości

### 22 000 mkw.

łączy potencjał powierzchni mieszkaniowej na działkach zabezpieczonych przez Echo Investment umowami przedwstępnymi



### 26 600 mkw.

potencjał powierzchni mieszkaniowej na działkach zabezpieczonych przez Archicom umowami przedwstępnymi

W pierwszym kwartale 2023 r. spółka Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi przyrzeczoną umowę zakupu udziałów w nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Sokolniczej / Zelwerowicza. Obecnie spółka Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o. jest właścicielem 23,96 proc. udziałów w nieruchomości.

Archicom S.A. sfinalizował również zakup 100 proc. udziałów w spółce pod firmą Mioga Investment Sp. z o.o., która to spółka w dniu 23 marca 2023 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, na której może powstać ok. 7 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane

na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.



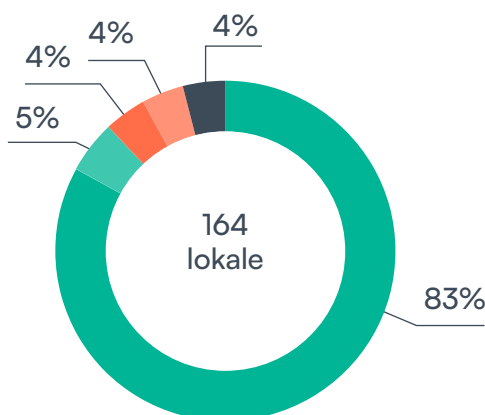
# 16

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

Przekazanie klientom 164 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo.

- Łódź, Zenit I
- Kraków, Osiedle Krk II
- Łódź, Fuzja II
- Poznań, Osiedle Enter III
- Pozostałe

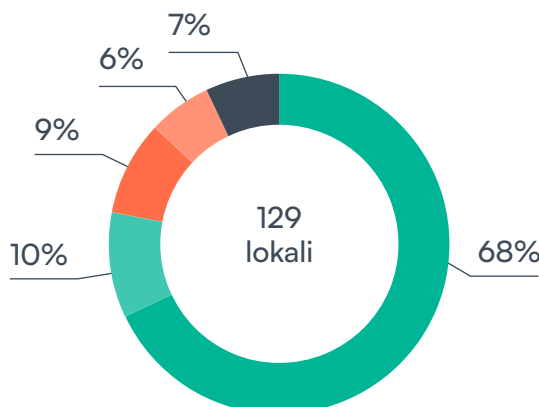
Udział projektów mieszkaniowych Grupy Echo w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w pierwszym kwartale 2023 r. [w szt.]



Przekazanie klientom 129 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

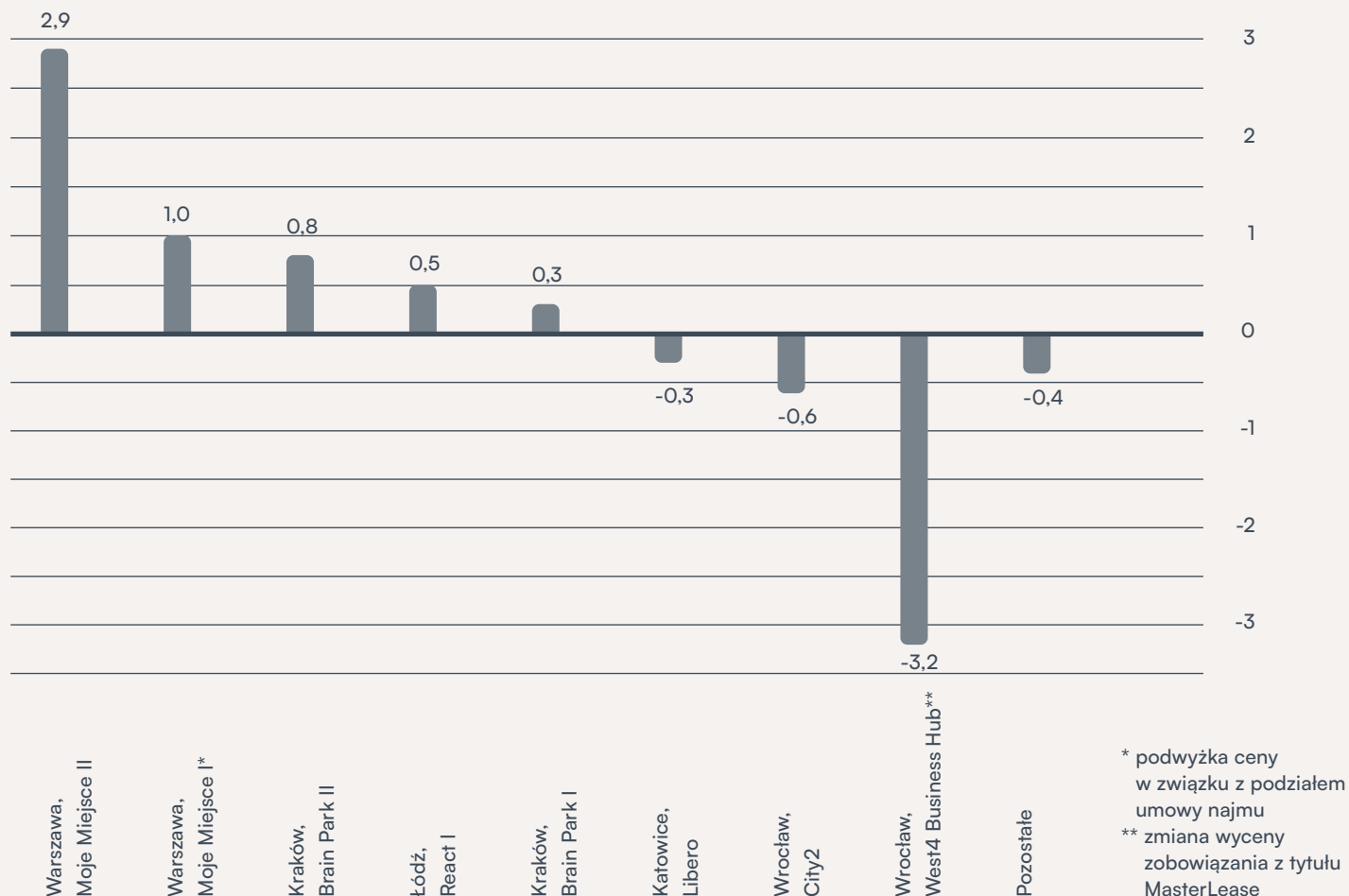
- Wrocław, Browary Wrocławskie BP3, BP4
- Wrocław, Olimpia Port M36, M38
- Wrocław, Planty Raclawickie R5, R6, R7
- Wrocław, Awipolis L3, L4
- Pozostałe

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



**Zysk z nieruchomości inwestycyjnych  
w kwocie 0,8 mln zł.**

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



**Sprzedaż biurowca Moje Miejsce II w Warszawie.**

**Wycena wartości godziwej projektów: React I w Łodzi, Brain Park I i II w Krakowie, Libero w Katowicach.**

**Wycena wartości projektów współkontrolowanych — Galeria Młociny w Warszawie, Towarowa 22 w Warszawie oraz Resi4Rent.**

**Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.**

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

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

**Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.**

**Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.**

# Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

## Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

### Czynniki o charakterze makroekonomicznym

#### Pozytywne

- Utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna wzrostu popytu inwestycyjnego na mieszkania (, tj. 16,6 proc., 18,4 proc. i 16,1 proc. odpowiednio w styczniu, lutym i marcu 2023 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy rok wcześniej) (GUS),
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w marcu 2023 r. o 12,6 proc. rok do roku (GUS),
- niski poziom bezrobocia rejestrowanego (5,5 proc. w styczniu 2023 oraz 5,4 proc. w marcu 2023 r.) (GUS),
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań,
- wzrost roli segmentu mieszkań premium,
- ogromny potencjał polskiego rynku najmu instytucjonalnego,
- zapowiedzi złagodzenia polityki kredytowej przez banki. Przyjęcie ustawy wprowadzającej program Pierwsze Mieszkanie, zawierającej Bezpieczny Kredyt 2 proc. i Konto Mieszkaniowe (program wejdzie w życie 1 lipca 2023 r.).

#### Negatywne

- Wysoka inflacja jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca ufność konsumencką,
- spadek PKB o 0,3 proc. w pierwszym kwartale 2023 r. rok do roku, wzrost o 3,9 proc. w stosunku do czwartego kwartału (szacunki NBP),
- pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka niż mieszkania (obligacje skarbowe). Wysokie oprocentowanie lokat depozytowych,
- niski bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej (BWUK): -38,1 p.p. w styczniu 2023 r. oraz -32,2 p.p. w kwietniu 2023 r.,
- niepewność co do cen, materiałów budowlanych, surowców i energii,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce. Możliwe kolejne podwyżki stóp procentowych przez RPP.



# Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

---

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

- Osiedle Zenit I w Łodzi,
- Osiedle KRK I w Krakowie,
- Fuzja II w Łodzi,
- Osiedle Enter III w Poznaniu.

---

## Wydanie kupującym mieszkań Archicomu w projektach we Wrocławiu:

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

---

## Sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Moje Miejsce II w Warszawie.

---

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

- Brain Park II w Krakowie.

---

## Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach,
- Brain Park I w Krakowie,
- React I w Łodzi.

---

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

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

---

## Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

---

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

---

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

---

## Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

---

## Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

---

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

# Polityka dywidendowa i dywidenda

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

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

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

## Dywidenda z zysku za 2022 r

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

Zarząd Echo Investment rekomenduje przeznaczenie na dywidendę z zysku za 2022 r. kwoty równej wypłaconej dywidendzie zaliczkowej, tj. 90,8 mln zł, czyli 0,22 zł na jedną akcję. Ostateczną decyzję podejmą akcjonariusze w czasie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zwołanego na 29 czerwca 2023 r.

## 0,22 PLN

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



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

# Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

## Obligacje

### Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 marca 2023 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]</b>					
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	WIBOR 6M + marża 4,4%
11/2022	PLO017000079	lpopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
<b>Razem</b>			<b>713 510</b>		
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A. [tys. PLN]</b>					
M4/2019	PLARHCM00073	mBank S.A.	60 000	14.06.2023	WIBOR 3M + marża 3,3%
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	110 000	15.03.2024	WIBOR 3M + marża 3,2%
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
<b>Razem</b>			<b>232 000</b>		
<b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]</b>					
Seria I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny DM Pekao S.A.	50 000	8.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Serie J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström DM S.A., DM 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%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
<b>Razem</b>			<b>288 832</b>		
<b>Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A. [tys. PLN]</b>					
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
<b>Razem</b>			<b>188 000</b>		
<b>Obligacje w PLN razem</b>			<b>1 422 342</b>		

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

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

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

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

## Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w pierwszym kwartale 2023 r.

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

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna
M7/2023	PL0221800108	17.03.2023	62 000
Razem			62 000

# Kredyty inwestycyjne

## Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 31 marca 2023 r. [tys.]

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy		Stan wykorzystania kredytu		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
<b>Libero, Katowice</b>	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Santander Bank Polska S.A.   BNP Paribas Bank Polska S.A.		67 566		62 836	EURIBOR 3M + marża	22.11.2024
<b>Galeria Młociny, Warszawa*</b>	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.   PKO BP S.A.   Bank Gospodarstwa Krajowego		56 100		51 202	EURIBOR 3M + marża	30.04.2025
<b>Brain Park I i II, Kraków</b>	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A.   Bank Pekao SA		65 560		28 262	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
			9 000			WIBOR 1M + marża	30.06.2024	
<b>Projekt Echo 129</b>	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		32 057	EURIBOR 3M + marża	30.09.2023
<b>Resi4Rent* - I transza projektów</b>	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.   R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.   R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.   R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	106 560		103 363		WIBOR 3M + marża	10.12.2026
<b>Resi4Rent* - II transza projektów</b>	R4R Poznań Szczepanowski Sp. z o.o.   R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.   R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.   R4R Gdańsk Kotobrzeska Sp. z o.o.	Santander S.A.   Helaba AG	69 000		67 249		WIBOR 3M + marża	27.06.2027
<b>Resi4Rent* - III transza projektów</b>	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		48 217		WIBOR 1M + marża	21.12.2028
<b>Resi4Rent* - IV transza projektów</b>	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 JPil Sp. z o.o.   R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander S.A.   Helaba AG	95 456		22 640		WIBOR 1M + marża	15.12.2029
<b>Resi4Rent* - Corporate Credit Facility</b>	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		15 000		9 188	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
<b>Razem</b>			<b>354 418</b>	<b>264 226</b>	<b>241 469</b>	<b>183 545</b>		

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

## Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 31 marca 2023 r. [tys. EUR]

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

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

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

## Linie kredytowe

### Linie kredytowe Grupy Echo Investment S.A. na 31 marca 2023 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A. *	75 000	62 745	31.10.2023	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	25 000	25 000	10.07.2023	WIBOR 3M + marża
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	51 640	29.02.2024	WIBOR 1M + marża
<b>Razem</b>	<b>200 000</b>	<b>139 385</b>		

\* Dostępna kwota kredytu 31 marca 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 10,3 mln zł.

\*\* Dostępna kwota kredytu 31 marca 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 11,1 mln zł.

### Linie kredytowe Grupy Archicom na 31 marca 2023 r. [tys. PLN]

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

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

## Poręczenia

### Poręczenia finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 2023 r. [tys. PLN]

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

## Gwarancje

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	12 206	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
<b>Razem</b>			<b>12 206</b>		

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank PKO S.A.	18 465	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
<b>Razem</b>			<b>58 465</b>		

**Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe** 70 671

# Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

## Sezonowość lub cykliczność działalności

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Księgowanie sprzedaży mieszkań uzależnione jest od terminów oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale, lecz z różną intensywnością. Historycznie Grupa przekazywała największą liczbę mieszkań w drugiej połowie roku, a w szczególności w czwartym kwartale. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

## Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

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

## Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

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

## Wpływ wyników za pierwszy kwartał 2023 r. na realizację prognoz finansowych

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

## Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

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

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

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



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

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

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

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

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

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

# CZĘŚĆ 2

Skrócone śródroczne  
skonsolidowane  
sprawozdania  
finansowe Grupy Echo  
Investment na dzień  
i za okres kończący  
się 31 marca 2023 r.



Fot. Projekt dla terenu przy Towarowej 22 w Warszawie

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

	Stan na 31.03.2023 (niebadane)	Stan na 31.12.2022
<b>Aktywa</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartości niematerialne	71 615	71 752
Rzeczowe aktywa trwałe	62 080	60 409
Nieruchomości inwestycyjne	1 118 428	1 094 638
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	514 451	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	507 217	478 180
Długoterminowe aktywa finansowe	320 413	326 675
Pochodne instrumenty finansowe	22 489	26 251
Pozostałe aktywa	1 231	1 549
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	98 046	94 494
Grunty przeznaczone pod zabudowę	21 061	21 359
	<b>2 737 031</b>	<b>2 661 932</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	1 659 092	1 592 885
Należności z tytułu podatku dochodowego	15 899	14 925
Należności z tytułu pozostałych podatków	47 816	81 762
Należności handlowe i pozostałe	333 155	333 577
Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 921	15 327
Pochodne instrumenty finansowe	609	366
Inne aktywa finansowe	90 313	88 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	778 458	941 997
	<b>2 950 263</b>	<b>3 069 753</b>
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	187 350	355 327
	<b>3 137 613</b>	<b>3 425 080</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>5 874 644</b>	<b>6 087 012</b>

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

	Stan na 31.03.2023 (niebadane)	Stan na 31.12.2022
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 044 798	1 044 798
Zyski zatrzymane	588 870	577 337
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	996	1 008
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>1 655 299</b>	<b>1 643 778</b>
Kapitały udziałowców niekontrolujących	165 611	162 534
	<b>1 820 910</b>	<b>1 806 312</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 583 033	1 609 032
Rezerwy długoterminowe	4 987	5 356
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	118 479	140 651
Zobowiązania z tytułu leasingu	136 521	138 837
Zobowiązania pozostałe	74 419	68 200
	<b>1 917 439</b>	<b>1 962 076</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i obligacje	779 725	667 980
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	20 722	142 494
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	52 269	51 478
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	16 010	31 174
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	58 878	147 176
Zobowiązania handlowe	67 331	142 867
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	90 792
Zobowiązania z tytułu leasingu	96 477	96 389
Rezerwy krótkoterminowe	52 392	51 238
Zobowiązania pozostałe	309 488	293 775
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	608 206	558 252
	<b>2 061 498</b>	<b>2 273 615</b>
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	74 797	45 009
	<b>2 136 295</b>	<b>2 318 624</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>5 874 644</b>	<b>6 087 012</b>
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (tys. zł)	1 655 299	1 643 778
Liczba akcji (tys. sztuk)	412 691	412 691
<b>Wartość księgowa na jedną akcję (zł)</b>	<b>4,01</b>	<b>3,98</b>

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

	1.01.2023 - 31.03.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 31.03.2022 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	210 093	283 636
Koszt własny sprzedaży	(138 816)	(186 501)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>71 277</b>	<b>97 135</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	843	61 171
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(12 908)	(15 023)
Koszty sprzedaży	(10 977)	(11 027)
Koszty ogólnego zarządu	(24 610)	(25 591)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	7 713	6 132
Pozostałe koszty operacyjne	(6 038)	(4 330)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>25 300</b>	<b>108 467</b>
Przychody finansowe	8 326	12 586
Koszty finansowe	(46 418)	(39 980)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	124	(329)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	2 994	(12 697)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	30 517	4 882
<b>Zysk brutto</b>	<b>20 843</b>	<b>72 929</b>
Podatek dochodowy	(6 233)	(11 622)
- część bieżąca	(31 956)	(13 904)
- część odroczone	25 723	2 282
<b>Zysk netto, w tym:</b>	<b>14 610</b>	<b>61 307</b>
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	11 533	51 442
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	3 077	9 865
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	11 533	51 442
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,03	0,12
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,03	0,12

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

	1.01.2023 - 31.03.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 31.03.2022 (niebadane)
<b>Zysk za rok obrotowy</b>	<b>14 610</b>	<b>61 307</b>
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
— różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(12)	46
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(12)</b>	<b>46</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>	<b>14 598</b>	<b>61 353</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	11 521	51 488
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	3 077	9 865

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
<b>za okres 1.01.2023 - 31.03.2023</b>							
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 044 798</b>	<b>577 337</b>	<b>1 008</b>	<b>1 643 778</b>	<b>162 534</b>	<b>1 806 312</b>
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	11 533	-	11 533	3 077	14 610
Inne całkowite dochody	-	-	-	(12)	(12)	-	(12)
<b>Całkowite dochody netto za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 533</b>	<b>(12)</b>	<b>11 521</b>	<b>3 077</b>	<b>14 598</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 044 798</b>	<b>588 870</b>	<b>996</b>	<b>1 655 299</b>	<b>165 611</b>	<b>1 820 910</b>
<b>za okres 1.01.2022 - 31.03.2022</b>							
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 158 524</b>	<b>499 517</b>	<b>934</b>	<b>1 679 610</b>	<b>183 927</b>	<b>1 863 537</b>
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	51 442	-	51 442	9 865	61 307
Inne całkowite dochody	-	-	-	46	46	-	46
<b>Całkowite dochody netto za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51 442</b>	<b>46</b>	<b>51 488</b>	<b>9 865</b>	<b>61 353</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 158 524</b>	<b>550 959</b>	<b>980</b>	<b>1 731 098</b>	<b>193 792</b>	<b>1 924 890</b>



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

	1.01.2023 - 31.03.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 31.03.2022 (niebadane)
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>20 843</b>	<b>72 929</b>
<b>II. Korekty razem</b>		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(30 517)	(4 882)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	3 556	4 096
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(3 639)	8 764
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	37 703	26 654
(Zysk) strata z tyt aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych	3 694	(67 341)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(14)	(1 914)
Zmiana stanu rezerw	(68 714)	1 359
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych	1 417	775
	<b>(56 514)</b>	<b>(32 489)</b>
<b>III. Zmiany kapitału obrotowego:</b>		
Zmiana stanu zapasów	(65 746)	23 527
Zmiana stanu należności	39 696	(11 979)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(43 403)	75 601
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(1 400)	(10 303)
	<b>(70 853)</b>	<b>76 846</b>
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>	<b>(106 524)</b>	<b>117 286</b>
Podatek dochodowy zapłacony	(48 117)	(23 238)
<b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(154 641)</b>	<b>94 048</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	88	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości	108 675	104 902
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	-	29 120
	<b>108 763</b>	<b>134 022</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(1 454)	(2 575)
Inwestycje w nieruchomości	(49 481)	(118 691)
Udzielone pożyczki	(3 293)	-
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach	-	(108 653)
	<b>(54 228)</b>	<b>(229 919)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>54 535</b>	<b>(95 897)</b>

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

	1.01.2023 - 31.03.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 31.03.2022 (niebadane)
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Kredyty i pożyczki	14 758	44 024
Emisja dłużnych papierów wartościowych	61 402	210 000
	<b>76 160</b>	<b>254 024</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(90 792)	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(17 758)	(11 271)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(78 500)
Z tytułu pochodnych instrumentów	-	(260)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(8 519)	(6 929)
Odsetki zapłacone	(22 524)	(14 047)
	<b>(139 593)</b>	<b>(111 007)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(63 433)</b>	<b>143 017</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)</b>	<b>(163 539)</b>	<b>141 168</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:</b>	<b>(163 539)</b>	<b>141 168</b>
— w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>941 997</b>	<b>588 680</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)</b>	<b>778 458</b>	<b>729 848</b>

# Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



# 01

# Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. oraz porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 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 2023 r. wchodziło 160 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 36 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

## Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzania

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień

wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 r.

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, poza zastosowaniem nowych i zmienionych standardów i interpretacji, których wpływ opisano w części „Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.”.

## Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za pierwszy kwartał 2023 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 Grupy.

## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 24 maja 2023 r.

## Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2023 r. wchodziło 160 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 36 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. pośrednio — poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz DKR Echo Invest S.A. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 marca 2023 r. posiadało 71,48 proc. akcji uprawnia-

jących do 70,41 proc. głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

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

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

## Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w pierwszym kwartale 2023 r.

### Zwiększenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Mioga Investment Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	14.03.2023	5 000
Archicom Warszawa Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	24.03.2023	10 000

# 03

## Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2023 r.:

### 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.

### 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 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.

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe. Powyższe zmiany nie mają wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

# 04

---

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

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

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

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później.

### Zmiany do MSSF 16 „Leasing” — zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 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 grudnia 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 zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

## 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.

---

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.



# CZĘŚĆ 3

Skrócone śródroczne  
jednostkowe  
sprawozdania finansowe  
Echo Investment  
S.A. na dzień i za  
okres kończący się  
31 marca 2023 r.



Fot. Foodhall w Browarach Warszawskich

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

	Stan na 31.03.2023	Stan na 31.12.2022
<b>Aktywa</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartości niematerialne	5 436	4 807
Rzeczowe aktywa trwałe	43 170	41 952
Nieruchomości inwestycyjne	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	1 656 525	1 551 065
Długoterminowe aktywa finansowe	165 149	12 409
Udzielone pożyczki	574 915	502 672
Pochodne instrumenty finansowe	22 489	26 251
Należności z tytułu leasingu	39 689	38 546
	<b>2 507 817</b>	<b>2 178 147</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	116 235	119 441
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 331	2 154
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	1 183
Należności handlowe i pozostałe	69 403	69 182
Krótkoterminowe aktywa finansowe	64 340	64 157
Udzielone pożyczki	147 910	567 908
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	141 334	116 073
	<b>541 553</b>	<b>940 098</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 049 371</b>	<b>3 118 245</b>

# Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

## [tys. PLN]

	Stan na 31.03.2023	Stan na 31.12.2022
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	296 169	296 169
Zakumulowany zysk	105 413	50 212
	<b>1 126 512</b>	<b>1 071 311</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 171 044	1 161 537
- w tym od jednostek zależnych	56 174	57 576
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 484	12 396
Otrzymane kaucje i zaliczki	2 737	2 737
Zobowiązania z tytułu leasingu	67 233	65 353
Pozostałe zobowiązania	4 987	4 558
	<b>1 250 486</b>	<b>1 246 581</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i obligacje	590 684	606 851
- w tym od jednostek zależnych	150 451	150 913
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	5
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	2 762	1 831
Zobowiązania handlowe	1 690	20 137
Otrzymane kaucje i zaliczki	9 603	9 788
Zobowiązania z tytułu leasingu	27 019	30 793
Rezerwy krótkoterminowe	12 166	11 928
Pozostałe zobowiązania	28 449	119 020
	<b>672 373</b>	<b>800 353</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania, razem</b>	<b>3 049 371</b>	<b>3 118 245</b>
Wartość księgowa	1 126 512	1 071 311
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,73	2,60

## Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	Stan na 31.03.2023	Stan na 31.12.2022
Należności pozabilansowe	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	2 888 614	2 763 125
<b>Pozycje pozabilansowe, razem</b>	<b>2 888 614</b>	<b>2 763 125</b>

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

	1.01.2023 - 31.03.2023	1.01.2022 - 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	33 287	52 176
Koszty własny sprzedaży	(12 268)	(30 012)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>21 019</b>	<b>22 164</b>
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(3 341)	(3 916)
Koszty sprzedaży	(4 537)	(3 650)
Koszty ogólnego zarządu	(20 047)	(20 089)
Pozostałe przychody operacyjne	95 981	116 989
— w tym odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	13 191	17
Pozostałe koszty operacyjne	(804)	(2 182)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>88 271</b>	<b>109 316</b>
Przychody finansowe	5 243	-
Koszty finansowe	(44 549)	(34 543)
<b>Zysk brutto</b>	<b>48 965</b>	<b>74 773</b>
Podatek dochodowy	6 236	4 226
<b>Zysk netto</b>	<b>55 201</b>	<b>78 999</b>
Zysk netto (zanalizowany)	76 414	74 245
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,19	0,18
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,19	0,18

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zakumulowany zysk (strata)	Kapitały własny razem
<b>Za okres 1.01.2023 — 31.03.2023</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>704 295</b>	<b>296 169</b>	<b>50 212</b>	<b>1 071 311</b>
Zmiany w okresie:					
Zysk / (strata) netto danego okresu	-	-	-	55 201	55 201
Zmiany razem	-	-	-	55 201	55 201
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>704 295</b>	<b>296 169</b>	<b>105 413</b>	<b>1 126 512</b>
<b>Za okres 1.01.2022 — 31.03.2022</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>704 295</b>	<b>413 912</b>	<b>13 842</b>	<b>1 152 684</b>
Zmiany w okresie:					
Zysk / (strata) netto danego okresu	-	-	-	78 999	78 999
Zmiany razem	-	-	-	78 999	78 999
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>704 295</b>	<b>413 912</b>	<b>92 841</b>	<b>1 231 683</b>

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

	1.01.2023 - 31.03.2023	1.01.2022 - 31.03.2022
<b>A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk brutto</b>	<b>48 965</b>	<b>74 773</b>
<b>II. Korekty:</b>	<b>(49 490)</b>	<b>(80 143)</b>
Amortyzacja	2 308	2 360
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	158	(344)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(51 393)	(93 144)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(4 741)	10 985
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych i nieruchomości	(86)	-
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	4 264	-
<b>III. Zmiana kapitału obrotowego:</b>	<b>5 998</b>	<b>(8 444)</b>
Zmiana stanu rezerw	238	259
Zmiana stanu zapasów	7 608	11 448
Zmiana stanu należności	19 046	736
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(20 895)	(22 729)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	-	1 842
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)</b>	<b>5 473</b>	<b>(13 814)</b>
<b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>	<b>(1 858)</b>	<b>(5 635)</b>
<b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- II)</b>	<b>3 615</b>	<b>(19 449)</b>
<b>B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	17	-
Z aktywów finansowych	572 795	118 302
	<b>572 812</b>	<b>118 302</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 210)	(2 561)
Na aktywa finansowe	(147 699)	(2 185)
Inne wydatki inwestycyjne	(268 500)	(108 653)
	<b>(417 409)</b>	<b>(113 399)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>155 403</b>	<b>4 903</b>
<b>C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I -II)</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Kredyty i pożyczki	585	1 338
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	100 000
Inne wpływy finansowe	3 410	-
	<b>3 995</b>	<b>101 338</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(90 792)	-
Spląty kredytów i pożyczek	(19 588)	(86 990)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(3 786)	(3 363)
Odsetki	(23 033)	(10 833)
Inne wydatki finansowe	(553)	(444)
	<b>(137 752)</b>	<b>(101 630)</b>

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

	1.01.2023 - 31.03.2023	1.01.2022 - 31.03.2022
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	(133 757)	(292)
D. Przepływy pieniężne netto, razem ( A.VI+/-B.III+/-C.III )	25 261	(14 838)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	25 261	(14 838)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	116 073	74 239
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu ( F+/-D )	141 334	59 401

**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 2023 r.



Dokument  
został podpisany  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym



# CZĘŚĆ 4

## Oświadczenie Zarządu



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

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

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

Kielce, 24 maja 2023 r.



Dokument  
został podpisany  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym



Fot. Biuro Archicom w MidPoint71 we Wrocławiu

# Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



**ECHO**  
investment