



Echo Investment S.A.

*(spółka akcyjna z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce,
zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025)*

**IV PROGRAM EMISJI OBLIGACJI
DO KWOTY 300.000.000 PLN**

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z: (i) ofertami publicznymi („**Oferta**”) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niezabezpieczonych obligacji na okaziciela („**Obligacje**”) spółki Echo Investment S.A. („**Spółka**” lub „**Emitent**”), spółki akcyjnej utworzonej i działającej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Kielcach, emitowanych przez Emitenta w ramach IV programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 zł (słownie: trzystu milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program Emisji**”); oraz (ii) zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu („**Dopuszczenie do Obrotu**”) na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”).

Obligacje emitowane są w ramach Programu Emisji ustanowionego przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 13 sierpnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych („**Uchwały o Programie**”). Obligacje będą emitowane w seriach. Warunki emisji obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”) dotyczące Obligacji danej serii będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartych w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” niniejszego Prospektu oraz szczegółowych warunków emisji Obligacji danej serii, które zostaną zawarte w Ostatecznych Warunkach Obligacji danej serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu („**Ostateczne Warunki Danej Serii**”).

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt podstawowy papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym w ramach programu emisji, w rozumieniu art. 8 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego oraz art. 25 i art. 26 Rozporządzenia Delegowanego. Prospekt został przygotowany w oparciu o załącznik 6 i załącznik 14 Rozporządzenia Delegowanego.

Inwestowanie w Obligacje łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze nieudziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta i Grupy (zgodnie z definicją zawartą w innej części Prospektu), a także z otoczeniem, w którym prowadzi on działalność. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Zwraca się również uwagę inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacje będą wyemitowane (tj. przed datą wykupu Obligacji) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku możliwości sprzedaży Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od ich wartości nominalnej lub ceny nabycia. Dodatkowo zwraca się uwagę inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje zwiększa ryzyko inwestora. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w Rozdziale „Czynniki Ryzyka”.

Obligacje w ramach Programu Emisji będą emitowane i oferowane w seriach w okresie 12 miesięcy od Daty Prospektu. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zdematerializowane poprzez rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”). Spółka zamierza występować z wnioskiem o dopuszczenie kolejnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej, a rodzaj oprocentowania zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie stawka referencyjna WIBOR (*Warsaw Interbank Offer Rate*), która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A. lub stawka referencyjna EURIBOR (*Euro Interbank Offered Rate*), która jest ustalana przez European Money Markets Institute (EMMI). Na datę prospektu GPW Benchmark S.A. oraz EMMI są wpisani w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (*European Securities and Market Authority*), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Stawki referencyjne WIBOR ustalane przez GPW Benchmark S.A. oraz stawki referencyjne EURIBOR ustalane przez EMMI mogą być stosowane przez podmioty nadzorowane w rozumieniu Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych na zasadach określonych w Rozporządzeniu o Stawkach Referencyjnych).

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

Prospekt zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Spółki. Termin ważności niniejszego Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego, nie dłużej niż do dnia

Dopuszczenia do Obrotu wszystkich Obligacji objętych Programem Emisji. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania gdy Prospekt straci ważność.

Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie



Biuro Maklerskie

Prospekt został zatwierdzony w dniu 26 listopada 2021 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdzając prospekt, stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, weryfikuje, czy treść i forma zawartych w nim informacji o emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym, odpowiadają wymogom określonym w przepisach prawa. Zatwierdzając prospekt, Komisja Nadzoru Finansowego nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji, ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych.

SPIS TREŚCI

OPIS PROGRAMU EMISJI	1
CZYNNIKI RYZYKA	4
Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	4
Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta	10
Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą	12
Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami	16
ISTOTNE INFORMACJE	21
Zastrzeżenia.....	21
Ryzyko związane z inwestowaniem w Obligacje.....	21
Brak zwolnienia podmiotów powiązanych z podatku dochodowego	21
Wyłączenie treści strony internetowej.....	22
Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie.....	22
Stwierdzenia dotyczące przyszłości	22
Prezentacja informacji finansowych i innych danych	23
Dane finansowe	23
Dane operacyjne	23
Informacje pochodzące od osób trzecich.....	23
Prezentacja waluty.....	24
Odniesienia do terminów zdefiniowanych	24
PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	25
SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Z OFERTY	38
WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE.....	39
OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY	45
Podsumowanie działalności.....	45
Strategia.....	46
Historia Grupy	49
Wykonawcy.....	80
Klienci	80
Konkurencja	80
Przewagi konkurencyjne Grupy	81
Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Emitenta	82
Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Archicom.....	84
Zobowiązania pozabilansowe.....	85
Ubezpieczenia	93
Pracownicy	94
Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe.....	94
Własność intelektualna.....	95
Działania w obszarach środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego (ESG)	95
INFORMACJE FINANSOWE.....	97
Historyczne informacje finansowe	97
Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe.....	97
Informacje o zmianach w sytuacji finansowej po dacie bilansowej	97
Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej.....	97
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE	102
Grupa.....	102
Podstawowe informacje o Spółce.....	104
Kapitał zakładowy Spółki.....	104
Przedmiot działalności Spółki	104
Znaczeni akcjonariusze Spółki.....	105
Kontrola nad Spółką.....	105
Istotne Spółki Zależne i Istotne Spółki Współzależne.....	105
ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY	113
Zarząd.....	113
Rada Nadzorcza.....	113

Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	114
Komitet Audytu oraz system kontroli wewnętrznej	114
Polityka Wynagrodzeń	116
Program Premii Długoterminowej.....	116
Stosowanie zasad ładu korporacyjnego	117
INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY	120
Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej.....	120
Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe	120
Informacje na temat rodzaju i formy oferowanych papierów wartościowych.....	120
Waluta emitowanych papierów wartościowych	121
Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych.....	121
Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw	121
Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek	121
Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty	123
Wskaźnik rentowności	123
Podstawa prawna emisji	124
Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych	124
Spodziewana data emisji	124
Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych	124
Ostrzeżenie dotyczące przepisów prawa podatkowego	124
Dane kontaktowe Agenta Oferującego	124
INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY	125
Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów.....	125
Cena	131
Plasowanie i gwarantowanie emisji.....	131
DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	133
OPODATKOWANIE	134
INFORMACJE DODATKOWE	143
Dokumenty udostępnione do wglądu	143
Biegli rewidenci	143
Podmioty zaangażowane w Ofertę i Dopuszczenie do Obrotu Obligacji	143
Informacje pochodzące od ekspertów	144
Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym	144
OSOBY ODPOWIEDZIALNE	145
Oświadczenie Spółki	145
SKRÓTY I DEFINICJE	146
ZAŁĄCZNIK 1 WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW DANEJ SERII	1
ZAŁĄCZNIK 2 KOPIE UCHWAŁ ORGANÓW SPÓŁKI W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI.....	5
ZAŁĄCZNIK 3 WYKAZ ODEŚLAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE	11
ZAŁĄCZNIK 4 STATUT EMITENTA	12

OPIS PROGRAMU EMISJI

Niniejszy opis Programu Emisji stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Delegowanego. Program Emisji został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13 sierpnia 2021 r. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu Emisji i jest oparty na treści Prospektu i uchwały Zarządu z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13 sierpnia 2021 r. oraz powinien być czytany łącznie z pozostałymi częściami niniejszego Prospektu oraz, w odniesieniu do emisji poszczególnych serii Obligacji, odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Danej Serii.

Wyrażenia zdefiniowane w rozdziale „Podstawowe warunki emisji Obligacji” zachowują swoje znaczenie w niniejszym rozdziale.

Emitent:	Echo Investment S.A.
Opis:	Program niezabezpieczonych obligacji na okaziciela
Firma inwestycyjna:	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie
Wartość Programu Emisji:	300.000.000 PLN
Przeznaczenie Prospektu:	Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.
Zatwierdzenie Prospektu:	Prospekt został zatwierdzony przez KNF będącą właściwym organem na podstawie Rozporządzenia Prospektowego. KNF zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Obligacji objętych Prospektem.
Waluty:	emisje Obligacji będą wyrażone w PLN lub EUR.
Zapadalność:	Spółka dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Uprawnionych.
Cena emisyjna:	Cena emisyjna Obligacji danej serii będzie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Spółka może określić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje. Spółka może ponadto postanowić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, że Cena Emisyjna będzie rosła każdego kolejnego dnia przyjmowania zapisów. Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej pojedynczej Obligacji.
Oprocentowanie Obligacji:	Obligacje są oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa podana jest w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii i (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Ostatecznych

Warunkach Danej Serii. W przypadku gdy Stopa Procentowa ustalana zgodnie z warunkami powyżej jest mniejsza niż zero, przyjmuje się, że zmienna Stopa Procentowa wynosi zero. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.

Stopa bazowa:	Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie stawka referencyjna WIBOR, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w euro będzie stopa procentowa EURIBOR. Stopa procentowa EURIBOR, zgodnie z regulacjami EMMI, ustalana jest na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowana przez upoważnione do tego podmioty, przy czym na potrzeby ustalenia stopy bazowej zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego. Lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI.
Wykup Obligacji:	Obligacje będą wykupywane w Dniu Ostatecznego Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki. Zamieszczenie w Prospekcie informacji o Dniu Wykupu nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.
Wartość nominalna jednej Obligacji:	Wartość nominalna jednej Obligacji danej serii zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
Reprezentacja posiadaczy Obligacji:	Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.
Rating:	Na Datę Prospektu nie zostały przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym żadne ratingi kredytowe na jej wniosek lub we współpracy ze Spółką podczas procesu ratingowego. Spółka nie planuje ubiegać się o uzyskanie ratingu dla Obligacji.
Notowanie:	Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.
Zbywalność:	Z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń. Przeniesienie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Regulacjami KDPW oraz Regulacjami Catalyst dotyczącymi przenoszenia praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych.
Podsumowanie:	Zgodnie z art. 8 ust. 8 Rozporządzenia Prospektowego podsumowanie sporządza się dopiero wtedy, gdy ostateczne warunki zostaną zamieszczone w prospekcie podstawowym lub suplemencie, lub gdy zostaną złożone, a podsumowanie to dotyczy określonej pojedynczej emisji. Podsumowanie zostanie sporządzone przez Emitenta samodzielnie i dołączone do Ostatecznych Warunków danej serii Obligacji, które zgodnie z art. 8 ust. 5 Rozporządzenia Prospektowego zostaną udostępnione do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami

określonymi w art. 21 Rozporządzenia Prospektowego i złożone do właściwego organu macierzystego państwa członkowskiego.

Ograniczenia oferowania:

Rozpowszechnianie niniejszego Prospektu i oferowanie Obligacji podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa obowiązujących w UE oraz na terytorium Polski.

CZYNNIKI RYZYKA

Potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wykonania przez Spółkę swoich zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niezdolności Emitenta do obsługi swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość stopy bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez Inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Ponadto, niżej opisane czynniki ryzyka nie są jedynymi czynnikami, na które narażona jest Grupa. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki z działalności oraz na zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Spółki, stanowią zidentyfikowane przez Spółkę czynniki ryzyka, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Spółki.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta;
2. czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta;
3. czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą;
4. czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami; oraz
5. czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami.

Na początku każdej z poniższych kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najbardziej istotne czynniki ryzyka.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

Ryzyko braku możliwości nabywania odpowiednich gruntów

Realizacja obranej strategii Grupy oraz osiąganie przez nią oczekiwanych wyników są uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach oraz finansowania tego nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość wczesnej identyfikacji oraz pozyskiwania gruntów pod realizowane projekty deweloperskie o odpowiedniej intensywności zabudowy w atrakcyjnych lokalizacjach zależy z jednej strony od sprawności działania Grupy, z drugiej zaś od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy oraz od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego, takich jak, między innymi: (i) wysoka konkurencja na rynku nieruchomości w zakresie pozyskiwania gruntów; (ii) brak możliwości szybkiej zmiany prawnego przeznaczenia wielkich obszarów miejskich i podmiejskich umożliwiających realizację na nich inwestycji wywołany opóźnieniami w uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich brakiem; oraz (iii) ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą. Grupa nie jest w stanie zagwarantować, że w przyszłości nie wystąpią zakłócenia w procesie identyfikacji oraz pozyskiwania nowych terenów pod projekty deweloperskie, które mogą spowodować ograniczenie działalności operacyjnej Grupy, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Ryzyko braku pozyskania najemców

Jednym z filarów działalności Grupy jest sprzedaż wynajętych nieruchomości komercyjnych. Wynajem powierzchni w nieruchomościach handlowych i biurowych jest jednym z warunków niezbędnych do dokonania sprzedaży nieruchomości. Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. *anchor tenants*) dla projektów Grupy, jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu sprzedaży nieruchomości. W przypadku nieruchomości handlowych, kluczowi najemcy, w tym przede wszystkim znaczący najemcy

sieciowi, odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych, mniejszych najemców, co wpływa na wycenę nieruchomości i możliwą do uzyskania cenę sprzedaży. Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu najemców w przypadku silnej konkurencji ze strony innych obiektów. Nie można wykluczyć, że jeżeli Grupa nie będzie w stanie wynająć powierzchni komercyjnych atrakcyjnym najemcom, może być zmuszona do ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z utrzymywaniem w portfolio danej nieruchomości komercyjnej dłużej niż zakładano.

Brak kluczowych, atrakcyjnych najemców może uniemożliwić osiągnięcie zakładanych przychodów ze sprzedaży nieruchomości. To w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych powierzchni przeznaczonych na wynajem, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Ryzyko braku sprzedaży nieruchomości

Strategia Grupy zakłada generowanie przychodów ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych i mieszkalnych.

Nieruchomości komercyjne są aktywami o relatywnie niskim poziomie płynności w porównaniu z innymi składnikami majątku, a ich sprzedaż to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży nieruchomości a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny okres czasu, który może być dłuższy od terminu pierwotnie zakładanego przez Grupę, z uwagi na szereg czynników niezależnych od Grupy. W tym czasie mogą pogorszyć się warunki rynkowe, a podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości może odstąpić od zamiaru jej nabycia. W konsekwencji, Spółka nie może zagwarantować, że będzie w stanie sprzedać nieruchomości lub że uzyska przychody ze sprzedaży w wysokości odpowiadającej jej oczekiwaniom. Powyższe okoliczności mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do przeprowadzania transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie poprzez sprzedaż nieruchomości po określonych cenach i w przewidywanym terminie.

W przypadku nieruchomości mieszkaniowych, klienci Grupy zawierają umowy deweloperskie albo przedwstępne umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali, a także dokonują, zgodnie z ustalonym harmonogramem, wpłat na poczet ceny za nabywane lokale. Do czasu zawarcia ostatecznej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, klientom Grupy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, a podmiotowi z Grupy sprzedającemu lokal - do zatrzymania zadatku (chyba, że przyczyna odstąpienia leży po stronie podmiotu z Grupy), jednakże pozostała część ceny sprzedaży uiszczona przez klienta podlega zwrotowi. Odstępowanie klientów od umów deweloperskich albo przedwstępnych może być spowodowane wystąpieniem szeregu czynników, w tym nieuzyskaniem przez klienta kredytu na sfinansowanie nabycia lokalu, co w konsekwencji będzie się wiązało dla Grupy z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji przychodów ze sprzedaży lokali.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych projektów, które zostały sprzedane później lub znajdują się w portfolio Grupy z przeznaczeniem na sprzedaż. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Ryzyko kwestionowania tytułów prawnych przysługujących Grupie do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości i przedsiębiorstw znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa. Po przejściu Polski do systemu gospodarki rynkowej w 1989 roku wielu byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych podjęło kroki prawne w celu odzyskania utraconych po wojnie nieruchomości i przedsiębiorstw lub uzyskania odszkodowań. Część z wszczętych postępowań sądowych lub administracyjnych kończy się odzyskaniem tytułu prawnego do określonych nieruchomości przez następców prawnych byłych właścicieli bądź uzyskaniem odszkodowania od Skarbu Państwa. Dzieje się tak z uwagi na fakt, że w wielu indywidualnych

przypadkach proces wywłaszczenia poszczególnych nieruchomości odbył się z naruszeniem przepisów prawa. W związku z powyższym spółki deweloperskie, w tym podmioty z Grupy, które w zwykłym toku swojej działalności nabywają nieruchomości pod realizację projektów budowlanych, muszą brać pod uwagę ryzyka związane z nieuregulowanym statusem prawnym wielu nieruchomości położonych w Polsce lub ryzykiem zakwestionowania istniejącego stanu prawnego nieruchomości w wyniku uwzględnienia roszczeń repriwatyzacyjnych. W konsekwencji, nie można całkowicie wykluczyć utraty tytułu prawnego do nieruchomości w wyniku uwzględnienia roszczeń repriwatyzacyjnych. Samo prowadzenie postępowania repriwatyzacyjnego nie powinno mieć bezpośredniego wpływu na prowadzenie procesu inwestycyjnego, w tym uzyskiwanie stosownych pozwoleń. Jednakże nie można całkowicie wykluczyć pośredniego wpływu na proces inwestycyjny, m.in. na finansowanie zewnętrzne takich inwestycji lub proces wydzielania nowych lokali. Utrata tytułu prawnego do istotnych nieruchomości Grupy w wyniku takich roszczeń (szczególnie w przypadku nieruchomości położonych na terenie m.st. Warszawy i objętych tzw. Dekretem Bieruta, które to nieruchomości stanowią ok. 10% (pod względem PUM) wszystkich inwestycji realizowanych na Dzień Prospektu przez Grupę, ze względu na większą liczbę postępowań w porównaniu do innych lokalizacji w Polsce) może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji. Na dzień niniejszego Prospektu według wiedzy Spółki toczą się postępowania repriwatyzacyjne, jednak nie toczy się żadne postępowanie dotyczące kwestionowania posiadanych przez Grupę tytułów prawnych do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich.

W przypadku wystąpienia opisanych powyżej roszczeń, w ocenie Spółki nie doprowadzą one do utraty tytułu prawnego przez obecnego właściciela, a zdecydowanie częściej do wypłaty odszkodowania przez Skarb Państwa lub właściwą jednostkę samorządu terytorialnego (z uwzględnieniem m.in. zasady dotyczącej zaistnienia nieodwracalnych skutków prawnych oraz zasady rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych).

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako bardzo niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Ryzyko związane z prowadzeniem przez Grupę działalności w strukturze holdingowej i wpływu takiej struktury na zakres uprawnień Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji

Grupa działa w strukturze holdingowej. Większość przychodów Grupy osiągana jest na poziomie podmiotów zależnych Spółki, dodatkowo większość aktywów Grupy stanowi własność podmiotów zależnych Spółki, pozostała część przychodów i aktywów jest, odpowiednio, osiągana i ulokowana w Spółce. Warunki Emisji Obligacji dotyczą Spółki i przewidują powstanie różnego rodzaju uprawnień Obligatariuszy w przypadku zdarzeń związanych z działalnością Spółki (w tym uprawnienie dotyczące możliwości żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadku wystąpienia takich zdarzeń jak między innymi ewentualna utrata istotnej części aktywów, naruszenie istotnego zadłużenia, powstanie stanu niewypłacalności lub ogłoszenie upadłości Spółki). Warunki Emisji Obligacji nie zawierają natomiast analogicznych postanowień w przedmiocie zdarzeń dotyczących spółek zależnych Spółki. Ewentualne wystąpienie zdarzeń na poziomie spółek zależnych Spółki o potencjalnie istotnym znaczeniu dla Grupy spowoduje powstanie uprawnienia dotyczącego możliwości żądania przez Obligatariuszy natychmiastowego wykupu Obligacji jedynie wtedy, gdy w następstwie takich zdarzeń wystąpią zdarzenia dotyczące bezpośrednio Spółki, wskazane w Warunkach Emisji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się, ale w związku z istotnym powiększeniem struktury Grupy poprzez zakup Grupy Archicom, Grupa bierze pod uwagę możliwość wystąpienia takiego ryzyka. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby znacząca.

Ryzyko nieosiągnięcia planowanych efektów synergii w wyniku przejęcia Archicom

Procesy fuzji i przejęć prowadzone przez Grupę obarczone są istotnym ryzykiem operacyjnym. W szczególności, niedawno zrealizowany przez Grupę proces przejęcia Grupy Archicom może okazać się mniej korzystny dla Grupy niż pierwotnie zakładano w sytuacji, gdy przewidywane efekty synergii nie zostaną osiągnięte. W związku z przejęciem Grupy Archicom, Emitent identyfikuje również ryzyka związane z kapitałem ludzkim oraz różnicami w kulturze organizacyjnej pomiędzy Grupą a przejętą Grupą Archicom.

Proces integracji wiąże się z potrzebą poniesienia przez Grupę dodatkowych kosztów, co w przypadku nieosiągnięcia współmiernych korzyści, może negatywnie przełożyć się na działalność operacyjną i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Realizacja projektów deweloperskich w miastach przez spółki z Grupy może rodzić sprzeciwy lub protesty społeczne, a konsekwencji decyzje administracyjne mogą być zaskarżane przez sąsiadów będących stronami postępowania administracyjnego

Na Dzień Prospektu, Grupa realizuje projekty deweloperskie na nieruchomościach położonych w miastach, sąsiadujących z gęstą zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Ze względu na wielkość niektórych projektów realizowanych przez podmioty Grupy, realizacja dużych kubaturowo czy powierzchniowo projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego. Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko podmiotom z Grupy podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego.

W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań spółki z Grupy mogą być zmuszone do ich zaspokojenia. W każdym zaś z przypadków protesty bądź podnoszone roszczenia mogą powodować opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego, co za tym idzie na opóźnienia lub brak możliwości zwrotu środków pozyskanych od Emitenta.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Konieczność uzgadniania decyzji z partnerem konsorcjalnym niekontrolowanym przez Grupę w ramach projektów joint venture

Wybrane projekty deweloperskie w ramach Grupy (łącznie 21 projektów w eksploatacji, w budowie lub w przygotowaniu), tj. Projekt Towarowa 22 w Warszawie, projekt Galeria Młociny w Warszawie oraz 19 projektów prowadzonych za pośrednictwem Resi4Rent, w którym Spółka ma 30% udziałów, realizowane są w formule joint venture (JV) przy udziale podmiotów niekontrolowanych przez Grupę, tj. EPP oraz Resi4Rent.

Realizacja projektów deweloperskich może ulegać wydłużeniu lub wstrzymaniu wskutek zmian organizacyjnych, własnościowych u partnerów joint venture lub zmian w ocenie ryzyka projektów, co może skutkować brakiem terminowego uzgodnienia decyzji inwestycyjnych z partnerem konsorcjalnym, przedłużeniem realizacji projektów budowlanych lub zaniechaniem ich realizacji w przyszłości.

Ponadto, realizacja projektów w formule joint venture wymaga bieżącego uzgadniania określonych decyzji z partnerem konsorcjalnym. Opóźnienia przy podejmowaniu decyzji mogą wpłynąć na termin realizacji projektu i opóźnienia zwrotu pozyskanych od Spółki środków. Może to mieć negatywny wpływ na działalność lub wyniki finansowe Grupy oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości Grupy

Wartość nieruchomości pod realizację projektów deweloperskich oraz atrakcyjność tych projektów, zależą w dużej mierze od lokalizacji nieruchomości oraz możliwości ich zabudowy. Niewłaściwa ocena atrakcyjności danej lokalizacji oraz możliwości realizacji projektu zgodnie z założeniami mogą skutkować trudnościami w sprzedaży danego projektu za zakładaną cenę w określonym czasie i powodować konieczność obniżenia tej ceny, co może mieć wpływ na rentowność danego projektu deweloperskiego. Nie można wykluczyć, że Grupa nie będzie w stanie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości pod poszczególne projekty deweloperskie, a w konsekwencji, że zakładane przychody ze sprzedaży danego projektu zostaną osiągnięte. Dodatkowo atrakcyjność lokalizacji każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej

panującej w danym regionie, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym rynku regionalnym.

Dokonanie niewłaściwej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości Grupy lub negatywne zmiany w kilku lokalizacjach dotyczących istotnych nieruchomości Grupy mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Nieruchomości te zostały przeznaczone na sprzedaż lub zmienione zostało ich przeznaczenie z punktu widzenia segmentu rynkowego. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie, oraz ich istotność jako niską, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

Ryzyko nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnętrzne, jak zasoby Grupy, możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców. Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Grupy, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy.

Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów lub całkowity brak ich realizacji mogą spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie, oraz ich istotność jako niską, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

Ryzyko zmniejszenia i utraty zdolności kredytowej potencjalnych klientów mieszkaniowych Grupy

Ewentualne spowolnienie gospodarcze może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę i obniżenie przychodów Grupy. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów inwestycyjnych i mieszkaniowych oraz zdolności do ich obsługi. Spółka stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne np. poprzez etapową realizację inwestycji, dostosowanie wielkości sprzedawanych lokali do oczekiwań rynkowych, jak również dostosowanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych. Nie można zagwarantować, że takie działania będą wystarczające. Ewentualny spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na wysokość przychodów Spółki. Podobnie, zdolność kredytowa klientów Grupy może ulec zmianie na skutek m.in. zmian w polityce regulacyjnej, zwłaszcza mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki oraz odpowiadającej tej ocenie polityce banków w zakresie udzielania kredytów, w tym denominowanych w walutach obcych. Dodatkowo podwyższenie poziomu wymaganego minimalnego wkładu własnego nabywców lokalu mieszkalnego może spowodować zmniejszenie się liczby potencjalnych klientów.

Wystąpienie wyżej opisanych zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie, oraz ich istotność jako niską, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

Ryzyko odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

Sprzedaż nieruchomości, w tym lokali, wiąże się z odpowiedzialnością z tytułu wad. Podmioty z Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców nieruchomości z tytułu rękojmi (lub gwarancji jakości) za wady fizyczne i prawne budynków (lub odpowiednio lokali) oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki. W ramach sprzedaży projektów podmioty z Grupy mogą zostać zobowiązane do udzielenia określonych oświadczeń i zapewnień, gwarancji (w tym udzielenia gwarancji jakości) oraz do podjęcia innych zobowiązań, a także do zapłaty odszkodowań (lub spełnienia innych świadczeń) w przypadku ich naruszenia. Grupa wprowadziła, monitoruje i na bieżąco aktualizuje procedury mające zapewnić należytą jakość realizowanych inwestycji (w tym poprzez odpowiednie zabezpieczenia z wykonawcami), jednakże Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone powyższe roszczenia, a prace zmierzające do usunięcia stwierdzonych wad nie okażą się kosztowne lub czy będą one w ogóle wykonalne. Ponadto, wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, niezależnie od ich zasadności, mogą mieć negatywny wpływ na wizerunek Grupy i jej inwestycji oraz na postrzeganie działalności Grupy i jej projektów przez docelowych klientów lub inwestorów.

Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

Ryzyko braku skuteczności dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców robót budowlanych

Spółki z Grupy zawierają umowy o generalne wykonawstwo lub umowy o wykonanie robót budowlanych. Umowy te przewidują odpowiedzialność wykonawców w zakresie prawidłowego i terminowego wykonania zleconych usług lub robót budowlanych. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Grupy wobec wykonawców, wykonawcy przekazują kaucję gwarancyjną w wysokości około 2,5% wartości umowy oraz gwarancję bankową lub polisę ubezpieczeniową w wysokości około 3% wartości umowy. Okres gwarancji na wykonane roboty budowlane w zależności od rodzaju robót budowlanych, wynosi 3 lata lub 5 lat lub 10 lat, licząc od daty podpisania protokołu końcowego. Odpowiedzialności z tytułu gwarancji może towarzyszyć również odpowiedzialność z tytułu rękojmi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Pomimo ustanowienia zabezpieczeń, roszczenia Grupy z tytułu rękojmi lub gwarancji mogą zostać niezaspokojone w znacznym stopniu z uwagi na sytuację finansową wykonawcy, w zakresie przekraczającym wartość zabezpieczenia. Ponadto, w przypadku nabywania nieruchomości przez klientów po zakończeniu realizacji inwestycji przez wykonawcę i podpisaniu protokołu końcowego odbioru, okres rękojmi przysługującej nabywcom nieruchomości Grupy nie będzie pokrywał się z okresem odpowiedzialności wykonawcy w stosunku do podmiotu z Grupy z tytułu gwarancji lub rękojmi, a w konsekwencji koszt zaspokojenia roszczeń klientów zgłoszonych w okresie nieobjętym okresem gwarancji udzielonej przez wykonawców spoczywać będzie na podmiocie z Grupy. Wystąpienie powyżej wskazanych roszczeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Wystąpienie powyżej wskazanych roszczeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

Ryzyko wynikające z warunków użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego gruntu jest prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, co oznacza, że użytkownik wieczysty planując inwestycję musi uwzględniać interesy właściciela gruntu, tj. Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Planując inwestycję konieczna jest weryfikacja zgodności celu i sposobu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste z celem i sposobem określonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub wynikającym z treści decyzji dotyczącej ustanowienia lub powstania użytkowania wieczystego. W konsekwencji, użytkownik wieczysty realizując inwestycje na danym gruncie musi się liczyć z dodatkowymi ryzykami. Właściciel gruntu jest uprawniony wszcząć postępowanie

sądowe w celu wcześniejszego rozwiązania użytkowania wieczystego, jeśli w ocenie właściciela użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, w szczególności jeśli realizuje zabudowę sprzecznie z jego przeznaczeniem lub nie realizuje w terminie inwestycji określonej w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Każdorazowa zmiana umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w celu dostosowania przeznaczenia i sposobu korzystania z użytkowania wieczystego do celu planowanej inwestycji wiąże się z dodatkowymi opłatami oraz procedurami mogącymi wydłużyć termin realizacji danej inwestycji. W przypadku gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wymagane jest uzyskanie zgody właściciela na takie kluczowe działania prawne, jak np. dokonanie podziału nieruchomości. Grupa realizuje inwestycje również na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, w związku z tym nie można wykluczyć zaistnienia wyżej wskazanych ryzyk.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie w przypadku pojedynczych nieruchomości, ale nie miało istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta

Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

Dokumentacja finansowania Grupy przewiduje szereg zobowiązań, w tym, m.in. zobowiązanie do utrzymywania określonych wskaźników finansowych. Niektóre dokumenty finansowania podmiotów z Grupy zawierają ponadto postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. *cross-default*), tj. naruszenie jednej umowy lub warunków emisji obligacji danej serii powoduje automatycznie naruszenie drugiej umowy lub warunków emisji obligacji innej serii. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie zapisów w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu może spowodować wymagalność długu przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty, a także skorzystanie przez bank z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z hipotek oraz zastawów na udziałach w spółkach celowych realizujących inwestycje. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości należące do Grupy mogą zostać zajęte, a udziały w spółkach celowych przejęte w celu zaspokojenia zobowiązań wobec banków kredytujących, co tym samym może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę.

Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Ryzyko braku pozyskania z emisji środków w oczekiwanej wysokości i braku realizacji strategii Grupy

Spółka planuje wykorzystać wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii na finansowanie bieżącej działalności oraz dalszy rozwój działalności Spółki, w szczególności Spółka może przeznaczyć je na nabywanie nieruchomości i realizację projektów zarówno bezpośrednio przez Spółkę, jak i przez Spółki z Grupy.

Nie można wykluczyć, że Spółka nie osiągnie wpływów z emisji w kwocie równej maksymalnej wartości Programu Emisji, co może uniemożliwić Spółce, w przypadku braku pozyskania finansowania z innych źródeł (np. finansowanie bankowe, emisje obligacji dokonywane poza Programem Emisji), sfinansowanie rozwoju działalności Spółki w stopniu możliwym do osiągnięcia w przypadku pozyskania wpływów z emisji w kwocie równej maksymalnej wartości Programu Emisji.

Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Grupa posiada zadłużenie zaciągnięte na podstawie umów kredytowych oraz wyemitowanych obligacji korporacyjnych. Zadłużenie to w znacznej części oprocentowane jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych opartych o WIBOR i EURIBOR. Na dzień 30 czerwca 2021 r., zadłużenie finansowe Grupy denominowane w EUR i PLN wynosiło, odpowiednio 342,37 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności) i 1,77 mld PLN (obligacje i kredyty w PLN, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności). W ramach łącznego poziomu zadłużenia Grupy nie jest uwzględniane zadłużenie wspólnych przedsięwzięć (JV) Grupy oraz podmiotów trzecich, w których udział Grupy wynosi 30%, tj. projektów Galeria Młociny, Towarowa 22 oraz Resi4Rent. Zadłużenie Grupy w PLN było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o WIBOR w 84%, a 78% zadłużenia denominowanego w EUR było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o EURIBOR. Wysokość stóp procentowych jest uzależniona od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu, m.in. takich jak: bieżąca inflacja, oczekiwania inflacyjne, wzrost gospodarczy, zmiany polityki pieniężnej NBP oraz Europejskiego Banku Centralnego, krajowe i międzynarodowe warunki gospodarcze i inne czynniki. Wobec powyższego, przy analizie zadłużenia Grupy należy brać pod uwagę ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów jego obsługi w odniesieniu do zarówno zadłużenia już zaciągniętego jak i zadłużenia przyszłego. Wzrost stóp procentowych a tym samym wzrost kosztów obsługi zadłużenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Ryzyko zmiany kursów walut

Wahania kursów walut mogą mieć wpływ na działalność Grupy. Spółki z Grupy finansują realizację projektów biurowych i handlowych ze środków własnych oraz kredytami walutowymi w EUR. Kontrakty budowlane zawierane w związku z budową projektów denominowane są w PLN. Na dzień 30 czerwca 2021 roku kwota zaciągniętych przez Grupę kredytów walutowych i wyemitowanych obligacji w EUR wynosiła 392,8 mln EUR, natomiast kwota kredytów zaciągniętych przez Archicom 4,5 mln EUR. Umocnienie się złotego względem euro może być niekorzystne dla wyceny aktywów Grupy i dla prognozowanej wielkości przychodów z powierzchni komercyjnej. Analogicznie, osłabienie się złotego względem euro może niekorzystnie wpłynąć na proces spłaty przez spółki Grupy zobowiązań denominowanych w EUR. Grupa ogranicza ryzyko walutowe poprzez zaciąganie kredytów w euro oraz aktywną politykę hedgingową, tj. stosuje częściowe zabezpieczanie kursów walutowych na przyszłe uruchomienia podpisanych kredytów. Spółka nie zawiera transakcji walutowych o charakterze spekulacyjnym. Siła złotego jest w pewnym stopniu skorelowana z koniunkturą gospodarczą, tzn. im lepsza koniunktura tym silniejszy złoty, a im gorsza koniunktura, tym słabszy złoty. W związku z powyższym, do stopnia, w jakim ta korelacja występuje, Grupa jest w naturalny sposób zabezpieczona przed wahaniami kursu walutowego, przy czym nie można zapewnić, że takie zabezpieczenia okażą się wystarczające. Znaczące wahania kursów walutowych mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie oraz jego istotność jako wysoką, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby znacząca.

Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy

Grupa korzysta i zamierza nadal korzystać z finansowania dłużnego dla potrzeb finansowania inwestycji nieruchomościowych. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączny poziom zadłużenia Grupy, denominowanego w euro i złotych wynosił, odpowiednio 342,37 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności) i 1,77 mld PLN (obligacje i kredyty w PLN, bez zadłużenia podmiotów konsolidowanych metodą praw własności). W ramach łącznego poziomu zadłużenia Grupy nie jest uwzględniane

zadłużenie wspólnych przedsięwzięć (JV) Grupy oraz podmiotów trzecich, w których udział Grupy wynosi 30%, tj. projektów Galeria Młociny, Towarowa 22 oraz Resi4Rent. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (szczegółowo opisanego w rozdziale „Wybrane historyczne informacje finansowe – Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa”) na koniec poszczególnych okresów wynosił: (i) koniec półrocza zakończonego 30 czerwca 2021 r. – 273%; (ii) koniec półrocza zakończonego 30 czerwca 2020 r. – 203%; (iii) koniec roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2020 r. – 217%; (iv) koniec roku obrotowego zakończonego 30 czerwca 2019 r. – 190%.

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych, na dzień 30 czerwca 2021 r. wynosił 0,93, a na dzień 31 grudnia 2020 r. – 0,81. Natomiast wskaźnik płynności szybkiej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych, na dzień 30 czerwca 2021 r. wynosił 0,35, a na dzień 31 grudnia 2020 r. – 0,34. Pomimo kształtowania się wskaźników płynności w sposób wskazany w zdaniu poprzedzającym, Emitent nie ma problemów z płynnością finansową ani z regulowaniem zobowiązań krótkoterminowych. Dotychczas, żaden z kredytów udzielonych podmiotom z Grupy nie został postawiony w stan natychmiastowej wymagalności ani nie doszło do przypadku naruszenia warunków emisji obligacji emitowanych przez Emitenta lub Archicom, którego wystąpienie skutkowałoby wcześniejszym wykupem danej serii na żądanie obligatariuszy. Nie dochodziło również do naruszeń żadnych wskaźników finansowych uwzględnionych w umowach kredytu lub warunkach emisji obligacji emitowanych przez Emitenta lub Archicom. Wskaźniki płynności pozostają na podobnych poziomach do roku poprzedniego i w ocenie Spółki utrzymują się na bezpiecznych poziomach w kontekście rodzaju działalności prowadzonej przez Grupę oraz przyjętego modelu biznesowego.

Grupa jest narażona na pogorszenie sytuacji ekonomicznej lub niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości, ponieważ może być zobowiązana do dokonywania płatności odsetkowych oraz płatności kwot głównych zobowiązań również w okresie, w którym będzie osiągała gorsze wyniki z powodu niższej sprzedaży mieszkań lub obniżenia innych generowanych przychodów. Większość umów kredytowych zawiera obowiązek utrzymania przez Grupę wskaźników finansowych na określonym poziomie.

Projekty w fazie rozwoju zazwyczaj wymagają znaczących nakładów kapitałowych na długo przed okresem, w którym można osiągnąć zysk z dokonanej inwestycji. Działalność Grupy będzie w znaczącym stopniu narażona i zależna od opóźnień budowlanych, przekroczenia planowanych kosztów lub innych czynników utrudniających zakończenie projektu. Ponadto, poziom zadłużenia może mieć wpływ na swobodę Grupy w zakresie planowania oraz reagowania na zmiany i pojawiające się możliwości na rynku nieruchomości.

Ograniczony co do płynności charakter inwestycji nieruchomościowych zmniejsza możliwość ich szybkiej zamiany na gotówkę w celu spłaty zadłużenia, a w przypadku konieczności szybkiej sprzedaży może wymagać zaoferowania znacznego dyskonta. Ponadto wzrost stóp procentowych może spowodować wzrost kosztów pozyskanego przez Grupę finansowania dłużnego i tym samym może mieć wpływ na jej rentowność.

Zaistnienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Szczegółowe informacje na temat zadłużenia Grupy zawarto m.in. w rozdziałach „Wybrane historyczne informacje finansowe” oraz „Informacje finansowe”.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie, oraz ich istotność jako niską, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą

Ryzyko związane z epidemią COVID-19

Zgodnie z obecnym stanem wiedzy oraz ocen, rozprzestrzenianie się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19, a także związane z nimi ograniczenia wprowadzane przez władze mogą, w zależności od okresu ich trwania i intensywności, istotnie oraz negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Grupy, w szczególności na: (a) przychody generowane przez centra handlowe (w związku z tym, że Spółka pośrednio posiada następujące obiekty handlowe: „Libero” w Katowicach oraz udział wynoszący 30% w „Galerii Młociny” w Warszawie), ze względu na ograniczenia w funkcjonowaniu centrów handlowych, w tym również kin i gastronomii; (b) dynamikę sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub

bankowym; (c) terminowość realizacji projektów lub transakcji realizowanych przez Spółkę oraz jej podmioty powiązane m.in. w związku z możliwymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych spowodowanymi przez potencjalne braki w personelu budowlanym lub zachwianie ciągłości dostaw materiałów i komponentów; (d) harmonogram sprzedaży projektów komercyjnych oraz ceny, które mogą zostać osiągnięte w procesie ich sprzedaży; oraz (e) dostępność i warunki nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym.

Przez okres minionych 16 miesięcy pandemia SARS-CoV-2 miała następujący wpływ na segmenty działalności Emitenta: a) sektor handlowy przeszedł kilka okresów tzw. „twardego lock-downu”, kiedy to ograniczona została działalność sklepów i restauracji w centrach handlowych (z wyjątkiem sklepów spożywczych, drogerii, aptek, sklepów z żywnością dla zwierząt i usług). W przypadku Grupy Emitenta dotyczyło to centrum handlowego Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie (w której Grupa posiada 30% udziałów). W okresach lock-downu prowadzenie działalności większości najemców obu obiektów było bardzo ograniczone, i w związku z tym utrzymanie pracy pozostałych najemców wymagało podjęcia dodatkowych środków ostrożności, stosowania materiałów zabezpieczających oraz utrzymania obsługi obiektu (ochrony, sprzątania, bieżącej eksploatacji). „Odmrażanie” działalności najemców od początku maja wiąże się z koniecznością renegotjacji umów najmu oraz osiągnięcia porozumienia z najemcami w sprawie pokrycia strat poniesionych w czasie zamknięcia. Zgodnie ze strategią relacji z najemcami, Echo Investment dążyło do jak najszybszego osiągnięcia porozumienia z najemcami i powrotu Libero i Galerii Młociny do normalnej działalności w jak najkrótszym możliwym czasie. W wyniku pandemii skład najemców w obu centrach handlowych zmienił się nieznacznie o pojedyncze punkty usługowe, których właściciele zaprzestali działalności. Obiekty są nadal wynajęte w 97-98% i przyciągają nowe marki handlowe. Co więcej, w obydwu obiektach podpisana została zdecydowana większość porozumień z najemcami o podziale kosztów przestojów spowodowanych ograniczeniami związanymi z pandemią oraz płatnościach czynszu, b) w sektorze mieszkaniowym pandemia nie miała istotnego wpływu na realizację planu sprzedaży i przekazania mieszkań. Sprzedaż oferowanych do sprzedaży projektów przewyższyła założony plan we wszystkich miastach, gdzie Grupa Emitenta jest obecna. Sprzedaż napędzają wciąż bardzo niskie w porównaniu z inflacją stopy procentowe. Akcja kredytowa banków utrzymuje się na wysokim a nawet rekordowym poziomie już od wielu miesięcy. Ceny sprzedaży mieszkań oferowanych przez Emitenta od początku roku wzrosły, podobnie jak na całym rynku mieszkaniowym. Największe zmiany są obserwowane w cennikach projektów, których sprzedaż dopiero się rozpoczyna. Wzrosty średnich cen sprzedaży przy obecnie zakładanych przychodach w porównaniu do pierwotnych cen budżetowych to średnio ok. 6% dla całego portfela projektów w przygotowaniu. Negatywny wpływ pandemii na biznes mieszkaniowy przejawiał się jednak w wydłużeniu postępowań administracyjnych. Powoduje to przesunięcie w czasie rozpoczęcia realizacji projektów, co może mieć odzwierciedlenie w późniejszej realizacji planu sprzedaży w kolejnych okresach, c) w sektor biurowy po istotnym spadku transakcji wynajmu i sprzedaży gotowych budynków biurowych od początku 2021 r. widoczne było ożywienie wśród najemców oraz inwestorów, Emitentowi udało się utrzymać rozmowy dotyczące wynajmu powierzchni w projektach budowanych przez spółkę oraz przekształcać je w podpisane umowy. W rezultacie osiągnięcia wysokiego poziomu najmu możliwe było zawarcie umów sprzedaży budynków Biura przy Willi i Biura przy Warzelni w kompleksie Browarów Warszawskich.. Grupa kontynuuje także procesy sprzedaży kolejnych gotowych budynków biurowych: Moje Miejsce w Warszawie, Face2Face w Katowicach oraz West_4 I.

Zarząd podjął również określone działania mające na celu ograniczenie, w możliwym zakresie, negatywnego wpływu powyższych czynników, który może w szczególności zostać częściowo skompensowany potencjalnym obniżeniem kosztów robót budowlanych w przyszłości w wyniku spadku popytu na nie. Przedłużający się stan pandemii oraz utrzymywanie obostrzeń mających na celu jej zwalczanie mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca

Ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest cykliczny. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Grupę była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców projektów Grupy, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów Grupy. Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy.

Ze względu na długi okres pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych prawem pozwoleń administracyjnych oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu, rynek będzie nasycony, a deweloper nie będzie mógł sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a deweloperzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów ze względu na ryzyko braku osiągnięcia stopy zwrotu z inwestycji w oczekiwanej wysokości. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać do realizacji projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku.

Wyniki finansowe Grupy są również uzależnione od poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości mają z kolei m.in. wahania popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu.

Grupa zakłada sprzedaż około 80% mieszkań w danym projekcie jeszcze na etapie budowy, co wcześniej dostarcza informacje o popycie na rynku i pozwala odpowiednio reagować na mniej zaawansowanych projektach (przyspieszać, opóźniać, zmieniać wielkość i jakość mieszkań). Podejmowanie takich działań umożliwia również stałe utrzymywanie wysokiego poziomu gotówki i dostępnych limitów kredytowych oraz realizowanie inwestycji mieszkaniowych z wpłat od klientów, bez korzystania z finansowania zewnętrznego oraz dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do warunków rynkowych.

Istotny wpływ na wyniki Grupy może mieć również wzrost cen gruntów. Ceny zakupu gruntów mogą mieć wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy, ponieważ koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów mógłby zwiększyć konkurencyjność projektów realizowanych na gruntach nabytych po niższych cenach.

Niezależnie od podejmowanych przez Grupę działań, wszystkie wyżej opisane okoliczności mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie miało istotnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami

Ryzyko niespełnienia przez Grupę wymogów dotyczących rozpoczęcia inwestycji oraz ryzyko wydania przez organy administracji decyzji opóźniających lub uniemożliwiających rozpoczęcie inwestycji

Realizacja projektów Grupy wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymagań określonych w przepisach prawa. Potwierdzeniem spełnienia większości z nich jest uzyskanie różnego rodzaju zgód, uzgodnień i pozwoleń (w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń środowiskowych i pozwoleń na budowę) wydawanych przez organy administracyjne. Uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych stanowi formalnoprawny warunek rozpoczęcia, prowadzenia oraz oddania do użytkowania inwestycji deweloperskiej, zaś jakiegokolwiek błędy, wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też realizacja inwestycji w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi, mogą doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia procesu inwestycyjnego. Z uwagi na fakt, że wydawanie odpowiednich dokumentów dotyczących procesu deweloperskiego podlega kompetencji organów administracji publicznej i następuje w trybie określonym przepisami postępowania administracyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem interesów społeczności lokalnej (np. niektóre kwestie ochrony środowiska oraz zagadnienia planistyczne podlegają szerokiej konsultacji społecznej), Grupa nie ma pełnej kontroli nad sprawnym przebiegiem procesu uzyskiwania wymaganych decyzji administracyjnych, ani nie może zagwarantować, że wszystkie niezbędne dokumenty zostaną wydane w zaplanowanym terminie oraz, że przed ich uprawomocnieniem się nie ulegną zaskarżeniu, lub że uzyskane zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Proces uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych może podlegać również opóźnieniom związanym z niekorzystnymi działaniami podmiotów trzecich, uprawnionych do wnoszenia środków zaskarżenia wobec wydanych decyzji, w tym, m.in. podmiotów posiadających tytuł prawny do nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami, na których jest lub ma być prowadzony proces inwestycyjny Grupy. Nieuzyskanie chociażby części wymaganej dokumentacji, opóźnienie w ich uzyskaniu lub ich zmiana, mogą negatywnie wpłynąć na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów Grupy.

Ponadto, nie można całkowicie wykluczyć ryzyka zmian decyzji administracyjnych dotyczących zakończonych już projektów inwestycyjnych, a także ich wzruszalności w przypadku stwierdzenia wad prawnych takich decyzji, a nawet stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych wydanych z naruszeniem przepisów prawa.

Wszystkie te czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie była znacząca.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako średnią, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy

W związku z prowadzoną działalnością Grupa jest narażona na wszczęcie przeciwko Spółce lub Spółkom Grupy postępowań sądowych, administracyjnych lub innych. Typowe postępowania sądowe prowadzone z udziałem spółek z Grupy dotyczą głównie roszczeń związanych z wykonaniem umów sprzedaży nieruchomości, umów o roboty budowlane oraz postępowań w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Są to w szczególności postępowania o zapłatę odszkodowań z tytułu umów sprzedaży, o zapłatę spornego wynagrodzenia za roboty budowlane, a także o zapłatę wynagrodzenia dla podwykonawców.

Na dzień 30 czerwca 2021 r. Spółka występowała w charakterze pozwanego w dwóch istotnych postępowaniach sądowych o zapłatę wynagrodzenia z umowy o roboty budowlane i odszkodowania związanego z realizacją tych robót budowlanych dotyczących centrum handlowego. Łączna wartość przedmiotu sporu w tych sprawach wynosi około 14.654.884 PLN. W ramach jednego wyżej wskazanego toczącego się postępowania spółka z Grupy zgłosiła na wypadek uznania roszczeń powodów zarzut ewentualny potrącenia z jej roszczeniami w łącznej wysokości około 11.041.838 PLN. Ponadto spółka z Grupy występuje w charakterze powoda w postępowaniu sądowym o zwrot kosztów zabezpieczenia przed szkodami górnictwami na kwotę około 9.978.274 PLN (patrz: „Opis działalności Grupy – Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe”).

Spółka nie może ponadto wykluczyć, że w przyszłości będzie stroną podobnych lub innych postępowań.

Powyższe, lub ewentualne przyszłe postępowania, o ile zakończą się wynikiem negatywnym dla Spółki lub Spółek Grupy, mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ponadto, w związku z prowadzonym postępowaniem karnym przeciwko byłemu członkowi Zarządu oraz byłemu członkowi Rady Nadzorczej, w zależności od terminu i sposobu zakończenia tego postępowania nie można wykluczyć, że wpłynie ono negatywnie na działalność i odpowiedzialność Spółki oraz jej reputację.

Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi, administracyjnymi lub innymi postępowaniami występuje w toku zwykłej działalności Spółki, jednak dotychczas nie miało ono istotnego niekorzystnego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższych czynników ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie oraz ich istotność jako średnią, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy byłaby dość znacząca.

Ryzyko związane z ochroną środowiska

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmioty władające gruntami, na których występują niebezpieczne substancje, zanieczyszczenie, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów remediacji. Pomimo tego, że przed nabyciem tytułu prawnego do gruntu Grupa zleca dokonanie badania środowiskowego wyspecjalizowanym podmiotom, nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości podmioty z Grupy mogą być zobowiązane do poniesienia kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę. Wykrycie obecności niebezpiecznych lub toksycznych substancji w gruncie może opóźnić budowę lub przebudowę takiej nieruchomości lub podnieść koszty inwestycji. Ponadto, realizacja projektów wymaga na etapie przygotowywania inwestycji decyzji środowiskowej (czasem poprzedzonej raportem środowiskowym), a także kolejnych decyzji i zezwoleń związanych z użytkowaniem określonych obiektów. Dodatkowo, organy administracji publicznej mogą prowadzić inspekcje i kontrole związane z przestrzeganiem prawa ochrony środowiska, co może spowodować przerwę w realizacji projektu budowlanego, a przez to zwiększenie kosztów oraz opóźnienia w realizacji projektu.

W dotychczasowej działalności Grupy powyższe ryzyko zmaterializowało się historycznie, ale nie ma to znaczącego wpływu na działalność Grupy. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo ponownego zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami

Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Ponadto emisja Obligacji poszczególnej serii nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona przynajmniej jedna Obligacja danej serii albo w przypadku, gdy nie dojdzie do zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w rozdziale „*Informacje O Warunkach Oferty*” Prospektu. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w ciągu 7 dni roboczych bez odsetek lub odszkodowań.

Zapisy złożone pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu będą uznane przez Emitenta za nieważne.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako średnie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako średnią.

Ryzyko nieodzyskania przez Obligatariusza całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Podstawowe Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Jeżeli Emitent nie dokona wykupu Obligacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Ponadto Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, w tym wykonywania w terminie zobowiązań z Obligacji, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, w tym zobowiązania z Obligacji, będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji,

rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a prowadzenie egzekucji wobec Emitenta może być utrudnione albo niemożliwe lub może nie doprowadzić do pełnego zaspokojenia wierzytelności posiadaczy Obligacji.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako średnią.

Ryzyko związane z trudnością lub niemożliwością zbycia Obligacji w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie

Obrót obligacjami notowanymi na Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, która może się wahać w wyniku zmian w sytuacji finansowej Emitenta, kształtowania się rynkowych stóp procentowych i innych warunków na rynku kapitałowym. Ponadto, kurs kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od Ceny Emisyjnej Obligacji. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Emitenta, z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Grupy, operującej w sektorze nieruchomości, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury na Catalyst, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, iż osoba, która nabędzie Obligacje będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

Ryzyko obniżenia rentowności Obligacji

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Emitenta będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR lub inne. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Ostatecznego Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, w szczególności dotyczącymi sektora nieruchomości, wpływającymi na działalność operacyjną Emitenta lub Grupy, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

Ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta

Emitent, w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, może przewidzieć możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na wniosek Emitenta. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed Ostatecznym Terminem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez siebie horyzoncie inwestycyjnym. Dodatkowo, opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim okresie Inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który

zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

Ryzyko odstąpienia od Oferty lub jej zawieszenia

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w porozumieniu z Agentem Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia rejestracji Obligacji Emitent, w porozumieniu z Agentem Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju, regionu lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę, ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Emitenta; (ii) nagłe zmiany w sytuacji Emitenta, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność; (iii) nagłe zmiany w otoczeniu Emitenta mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Emitenta; (iv) wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt tj. na Stronie Internetowej Spółki. Dodatkowo, w celach informacyjnych informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty może być udostępniona na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji wszystkie złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie 7 dni roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

Emitent, w porozumieniu z Agentem Oferującym, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty w trakcie jej trwania, w przypadku gdy wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla inwestorów subskrybujących Obligacje. Informacja o zawieszeniu Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w formie Suplementu. Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji nie może nastąpić po wystawieniu zlecenia rozrachunku przez Oferującego (w trybie przewidzianym w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW) lub rejestracji tych Obligacji w Depozycie.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w formie Suplementu, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji Obligacji, złożone przez inwestorów zapisy na Obligacje oraz dokonane przez inwestorów wpłaty uważane będą za ważne, jednakże inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis, w terminie wskazanym w treści Suplementu, jednak nie krótszym niż trzy dni robocze od dnia opublikowania Suplementu. Wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie 7 dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia, bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

Ryzyko zmiany harmonogramu oferty

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje, Emitent może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu przyjmowania zapisów.

W przypadku wydłużenia terminów zapisów, Emitent poda do publicznej wiadomości stosowną informację w formie, w jakiej opublikowany został Prospekt.

Wydłużenie terminu zapisów może spowodować czasowe zamrożenie środków finansowych inwestorów, które zostały przeznaczone na objęcie i opłacenie Obligacji Emitenta, aż do przesuniętego dnia przydziału Obligacji.

Ponadto wydłużenie terminu przyjmowania zapisów może spowodować odsunięcie w czasie daty dopuszczenia i wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu zorganizowanego. Może to spowodować odroczenie terminu, w którym będzie możliwe dokonywanie transakcji na Obligacjach w obrocie zorganizowanym.

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

Z uwagi na powyższe Emitent może być zmuszony do zmiany terminu przydziału Obligacji lub Dnia Emisji lub obu tych terminów zgodnie z art. 23 Rozporządzenia Prospektowego, co będzie skutkować przesunięciem w szczególności Dnia Emisji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

Ryzyko nie dojścia emisji do skutku

W przypadku, gdy emisja Obligacji danej serii nie dojdzie do skutku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz jego istotność jako niską, ponieważ w przypadku ich zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy nie byłaby znacząca.

Ryzyko opóźnienia lub braku rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW

Emisja Obligacji nastąpi poprzez zapisanie Obligacji na rachunkach Inwestorów prowadzonych przez uczestników KDPW. Emisja Obligacji może ulec opóźnieniu, lub może nie dojść do skutku, w przypadku opóźnienia w rejestracji Obligacji w KDPW lub gdy nie dojdzie do zarejestrowania Obligacji w KDPW. W takim przypadku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

Ryzyko braku zabezpieczeń Obligacji

Obligacje są i będą obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach i zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W szczególności oznacza to, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie obciążył swoich aktywów na rzecz uprawnionych z Obligacji ani też nie dokonał wyodrębnienia środków pieniężnych z przeznaczeniem na ten cel.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej aktywa posiadane przez Emitenta mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

Dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta będzie mogło być prowadzone na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego. Obligatariusze będą mogli dochodzić zaspokojenia swych roszczeń: i) jedynie z majątku Emitenta, ii) dopiero po zaspokojeniu innych wierzycieli Emitenta, których roszczenia zgodnie z przepisami prawa będą zaspokajane w wyższej kolejności lub z wyodrębnionych części majątku Emitenta. Tym samym wierzycielności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

Ryzyko braku dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynek Catalyst

Spółka wystąpi z wnioskiem do GPW o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW. W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty lub wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, KNF może, między innymi, zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę, a także nakazać wstrzymanie ubiegania się lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.

Ponadto w przypadku niedopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w związku z decyzją GPW z powodu niespełnienia warunków wskazanych w Regulaminie GPW, Zarząd GPW może odmówić dopuszczenia Obligacji do obrotu giełdowego.

Wystąpienie powyższych czynników może mieć negatywny wpływ na powodzenie Oferty, płynność finansową Emitenta oraz na wartość Obligacji, co w konsekwencji może powodować utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów.

Jeżeli nie będzie możliwe dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW, Emitent może podjąć starania w celu dopuszczenia lub wprowadzenia Obligacji do obrotu na innych rynkach, w tym w alternatywnych systemach obrotu.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako niskie oraz przewidywaną skalę negatywnego wpływu powyższego ryzyka jako niską.

ISTOTNE INFORMACJE

Zastrzeżenia

Potencjalni Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach zawartych w niniejszym Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Żadna osoba prawna nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń innych niż zawarte w niniejszym Prospekcie, Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a w przypadku udzielenia innych informacji lub złożenia innego oświadczenia, nie należy ich traktować jako informacje lub oświadczenia, na które Spółka wyraziła zgodę. Potencjalnym Inwestorom zwraca się uwagę, że inwestycja w Obligacje pociąga za sobą ryzyko finansowe i przed podjęciem decyzji dotyczącej nabycia Obligacji powinni wnikliwie zapoznać się z treścią Prospektu, w szczególności z treścią rozdziału „Czynniki ryzyka”. Obligacje mogą nie być właściwą inwestycją dla wszystkich potencjalnych Inwestorów. Każdy Inwestor powinien dokonać własnej oceny zasadności inwestowania w Obligacje, uwzględniając wszelkie istotne dla siebie okoliczności. Treść niniejszego Prospektu i Ostatecznych Warunków Danej Serii nie może być interpretowana jako porada prawna, finansowa ani podatkowa. Każdy potencjalny Inwestor powinien zasięgnąć porady własnego doradcy prawnego, finansowego lub podatkowego w celu uzyskania stosownej porady. Należy pamiętać, że cena papierów wartościowych oraz ich dochodowość może ulegać zmianom. Spółka nie składa żadnego zapewnienia co do zgodności z prawem dokonania inwestycji w Obligacje przez jakiegokolwiek Inwestora.

Niniejszy Prospekt został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego oraz innymi przepisami regulującymi rynek kapitałowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; w szczególności Rozporządzeniem Prospektowym oraz Ustawą o Ofercie Publicznej. Zwraca się uwagę, że subskrybowanie lub nabywanie Obligacji wiąże się z określonymi ryzykami właściwymi dla tego rodzaju inwestycji. Czynniki ryzyka zostały szczegółowo opisane w części „Czynniki Ryzyka”. Prospekt nie zawiera wszystkich informacji niezbędnych do podjęcia decyzji inwestycyjnej, ponieważ ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji zostaną określone dopiero w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Prospekt zawiera ogólne informacje dotyczące Obligacji, jakie mogą być emitowane na podstawie niniejszego Prospektu.

Nie należy podejmować decyzji inwestycyjnej przed zapoznaniem się z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii oraz wszelkimi suplementami do Prospektu.

Oferty Obligacji w ramach Programu Emisji będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ani Prospekt, ani Obligacje nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakimkolwiek organowi regulacyjnemu w jakiegokolwiek jurysdykcji poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Ryzyko związane z inwestowaniem w Obligacje

Inwestowanie w Obligacje łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze nieudziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta i Grupy, a także z otoczeniem, w którym prowadzi on działalność. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Zwraca się również uwagę inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacje będą wyemitowane (tj. przed datą wykupu Obligacji) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od ich wartości nominalnej lub ceny nabycia. Dodatkowo zwraca się uwagę inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje zwiększa ryzyko inwestora. Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Prospektem wiąże się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze dłużnym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta oraz Grupy, a także z otoczeniem, w którym prowadzą oni działalność.

Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w Rozdziale „Czynniki Ryzyka”.

Brak zwolnienia podmiotów powiązanych z podatku dochodowego

W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 26 ust. 1aa-1ac Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz art. 41 ust. 24-26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, Emitent niniejszym

informuje, że zwolnienie z podatku dochodowego dla podatników niebędących polskimi rezydentami z przychodów z odsetek (dyskonta), wynikające z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych nie ma zastosowania do podmiotów powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych z Emitentem Obligacji, oraz jeżeli posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów o cenach transferowych więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji. W części „Opodatkowanie” niniejszego Prospektu zaprezentowany został zakres, zastosowanie tego zwolnienia jak również definicja podmiotów powiązanych wynikająca z przepisów o cenach transferowych.

Wyłączenie treści strony internetowej

Za wyjątkiem dokumentów włączonych do treści Prospektu przez odniesienie (patrz „*Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie*” poniżej oraz rozdziały „*Informacje finansowe*” i „*Informacje dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu*”), treści zawarte na stronach internetowych Spółki ani stronach internetowych spółek wchodzących w skład Grupy nie stanowią części niniejszego Prospektu.

Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie

Spółka jest spółką publiczną, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW. Spółka podlega obowiązkowi informacyjnym wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz regulacji giełdowych. Z tego też względu możliwe jest zamieszczenie w Prospekcie pewnych informacji przez odniesienie, na zasadach wskazanych przez odpowiednie przepisy prawa, w szczególności przez Rozporządzenie Prospektowe.

Do Prospektu przez odniesienie zostały włączone:

- (i) zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”), wraz z opiniami biegłego rewidenta z badania tych sprawozdań finansowych („Roczne **Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe**”); oraz
- (ii) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za półrocza zakończone 30 czerwca 2021 r. oraz 30 czerwca 2020 r. sporządzone zgodnie z MSSF (razem z Rocznymi Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi, „**Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe**”).
- (iii) Statut Spółki.

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz Statut zostały opublikowane na Stronie Internetowej Spółki. Szczegółowe informacje na temat dokumentów zamieszczonych w Prospekcie przez odniesienie zostały zawarte w Załączniku 3 do Prospektu.

Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Niniejszy Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają obecną ocenę Spółki lub, w zależności od kontekstu, Zarządu, odnośnie do czynników zewnętrznych, strategii biznesowej, planów i celów Spółki dotyczących jej przyszłej działalności (w tym planów rozwoju dotyczących produktów i usług Grupy).

Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do Grupy oraz sektorów i branży, w których Grupa prowadzi działalność. Do stwierdzeń dotyczących przyszłości należą stwierdzenia zawierające słowa takie jak „oczekuje”, „zamierza”, „planuje”, „sądzi”, „przewiduje”, „spodziewa się”, „będzie”, „ma w planach”, „stawia sobie za cel”, „może”, „byłby”, „mógłby”, „będzie nadal” oraz inne podobne stwierdzenia odnoszące się do przyszłych zdarzeń lub okoliczności.

Wszystkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odnoszą się do kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością. W związku z tym stanowią lub mogą stanowić one ważne czynniki, które mogą spowodować, że faktyczne okoliczności będą się istotnie różniły od okoliczności przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Wśród czynników takich występują między innymi:

- (i) wzrosty lub spadki popytu na produkty i usługi Grupy;
- (ii) wpływ konkurencji;
- (iii) presja cenowa;
- (iv) wzrosty kosztów działalności;

- (v) dostępność funduszy, pozyskiwanych w drodze kredytu lub w inny sposób, na potrzeby przyszłej działalności Grupy i zaplanowanych nakładów inwestycyjnych;
- (vi) zdolność Grupy do skutecznego wdrażania swoich strategii biznesowych lub finansowych;
- (vii) zmiana prawa, przepisów i polityki rządu dotyczących działalności Grupy;
- (viii) znaczna inflacja, stopy procentowe i wahania kursów wymiany walut;
- (ix) zmiany w zdolności Grupy do pozyskiwania, utrzymywania lub odnawiania umów niezbędnych do prowadzenia przez nią działalności;
- (x) skutki międzynarodowych wydarzeń politycznych; oraz
- (xi) skuteczność Grupy w rozpoznawaniu dodatkowych ryzyk zagrażających jej działalności i zarządzaniu ryzykami towarzyszącymi wymienionym wyżej czynnikom.

Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odzwierciedlają obecne przewidywania Spółki co do przyszłych zdarzeń i podlegają oddziaływaniu zarówno wymienionych, jak i innych ryzyk, niepewności i założeń dotyczących działalności Grupy, jej wyników, strategii rozwoju i płynności.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej potencjalni Inwestorzy w szczególności powinni wziąć pod uwagę wyżej wskazane czynniki, które mogą powodować, że faktyczne wyniki będą różnić się od tych wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości.

Prezentacja informacji finansowych i innych danych

W niniejszym Prospekcie wszelkie odniesienia do „**Spółki**” dotyczą Echo Investment S.A., a wszelkie odniesienia do „**Grupy**” dotyczą Spółki i podmiotów podlegających konsolidacji na dzień 30 czerwca 2021 r., o ile z kontekstu (w szczególności w zakresie historycznych danych objętych Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi) nie wynika inaczej.

Dane finansowe

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe zostały włączone do Prospektu przez odniesienie (patrz „*Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie*” powyżej oraz rozdziały „*Informacje finansowe*” i „*Informacje dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu*”).

O ile w Prospekcie nie wskazano inaczej, dane finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. pochodzą ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych lub zostały obliczone na podstawie danych w nich zawartych. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte z, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe, w szczególności na podstawie dokumentów oraz załączników do nich opracowanych na potrzeby sprawozdawczości zarządczej w ramach Grupy do użytku wewnętrznego. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. W takim przypadku jako źródło takich informacji wskazano Spółkę.

Prezentacja informacji finansowych, zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonywania różnych szacunków i założeń, które mogą mieć wpływ na wartości podane w sprawozdaniu finansowym i informacji dodatkowej. Rzeczywiste wartości mogą odbiegać od wartości określonych na podstawie takich założeń. Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym Prospekcie, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. W związku z tym w niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza.

Dane operacyjne

Zawarte w Prospekcie dane na temat powierzchni obiektów Grupy (tj. mieszkań, centrów handlowych, biur i hoteli) są płynne ze względu na fakt, że powierzchnia tych obiektów ulega zmianie w zależności od sposobu zagospodarowania danej powierzchni. W związku z powyższym, podawane w Prospekcie wartości mogą nieznacznie odbiegać od rzeczywistej powierzchni obiektów Grupy w określonym momencie.

Informacje pochodzące od osób trzecich

W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie, informacje te zostały dokładnie przytoczone w zakresie, w jakim Spółka jest w stanie stwierdzić oraz ustalić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, że nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, że

informacje pochodzące od osób trzecich byłyby niedokładne bądź wprowadzałyby w błąd. Z zastrzeżeniem stanowisk Biegłych Rewidentów dotyczących Skonsolidowanych Rocznych Sprawozdań Finansowych, w Prospekcie nie wykorzystywano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów i osób trzecich.

Prezentacja waluty

O ile nie wskazano inaczej, w niniejszym Prospekcie wszelkie odniesienia do „EUR” lub „euro” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego Państw Członkowskich Unii Europejskiej, które wprowadziły wspólną walutę na mocy traktatu WE, tj. traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (podpisanego w Rzymie w dniu 25 marca 1957 r.), zmienionego Traktatem o Unii Europejskiej (podpisanym w Maastricht w dniu 7 lutego 1992 r.) i Traktatem Amsterdamskim (podpisanym w Amsterdamie w dniu 2 października 1997 r.) oraz obejmującego Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1103/97 i 974/98; wszelkie odniesienia do „PLN”, „zł” lub „złotych” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Polski.

Odniesienia do terminów zdefiniowanych

Definicje niektórych terminów użytych w Prospekcie, w tym terminów pisanych wielką literą (które mogą również być zdefiniowane w treści Prospektu) oraz niektórych terminów technicznych i innych terminów, znajdują się w rozdziale „Skróty i definicje”.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Spółki odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu Emitenta.

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do Obligacji emitowanych przez Echo Investment S.A. („**Spółka**”, „**Emitent**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach IV Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program Emisji**”).

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii będą zawarte w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji obligacji danej serii w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”), powinny być czytane łącznie ze wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu i łącznie stanowią jednolity dokument, o którym mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Warunkach Emisji następujące terminy będą mieć znaczenie przypisane im poniżej:

„ Agent Dokumentacyjny ”	podmiot wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, który będzie przechowywać, zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach, wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Spółki w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.
„ Agent Kalkulacyjny ”	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438.
„ Banki Referencyjne ”	banki wskazane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„ Całkowite Zadłużenie Netto Spółki ”	rzeczywista, tj. wynikająca z danych przedstawionych w najnowszym publicznie dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF, suma wartości określonych zobowiązań bilansowych: wartość wyemitowanych obligacji, długoterminowe kredyty i pożyczki, krótkoterminowe kredyty i pożyczki oraz zobowiązania handlowe wynikające z jakiegokolwiek tytułu pomniejszona o: (a) gotówkę; (b) ekwiwalenty pieniężne w zakresie, w jakim pozycje, o których mowa w lit. (a)–(b), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu.
„ Całkowite Zadłużenie Netto Spółki/Łączna Wartość Aktywów Spółki ”	wyrażony w procentach stosunek Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki.
„ Catalyst ”	rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.
„ Certyfikat Rezydencji ”	certyfikat rezydencji podatkowej, o którym mowa w art. 5a pkt 21 oraz art. 29 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 4a pkt 12 oraz art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.
„ Depozytariusz ”	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
„ Dłużne Papiery Wartościowe ”	obligacje, weksle lub inne dłużne papiery wartościowe o podobnym charakterze.
„ Dzień Emisji ”	dla Obligacji danej serii - dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych.

„Dzień Ostatecznego Wykupu”	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„Dzień Płatności Odsetek”	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a także Dzień Przedterminowego Wykupu.
„Dzień Płatności”	Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	dzień, w którym Spółka dokonuje przedterminowego wykupu Obligacji, w ramach Opcji Przedterminowego Wykupu, zgodnie z Punktem 5.2.
„Dzień Roboczy”	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną.
„Dzień Ustalenia Uprawnionych”	dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji danej serii, tj. 6 (szósty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a także, w przypadku zdarzeń opisanych w Punkcie 11 (<i>Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie</i>) lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 9 (<i>Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu</i>) oraz Punktem 10 (<i>Brak Płatności</i>) niniejszych Warunków Emisji, gdy zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu – odpowiednio dzień otwarcia likwidacji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, chyba że – w każdym z powyższych przypadków – taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Uprawnionych zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.
„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”	3 (trzeci) Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego, chyba że taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej.
„Dzień Wykupu”	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu.
„EUR” lub „euro”	wspólna waluta Uczestniczących Krajów Członkowskich.
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„KNF”	Komisja Nadzoru Finansowego
„Kodeks Cywilny”	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
„Kwota Płatności”	w zależności od kontekstu, Odsetki lub Kwota Wykupu.
„Kwota Wykupu”	w odniesieniu do każdej Obligacji, kwota przypadająca do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu, tj. Wartość Nominalna.
„Łączna Wartość Aktywów Spółki”	łączna wartość bilansowa aktywów Spółki, wskazana w najnowszym dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF.
„Marża”	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.

„MSSF”	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
„Obligacje”	obligacje danej serii emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, a „ Obligacja ” oznacza każdą z nich.
„Obligatariusz”	osoba będąca posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja, lub inna osoba, jeżeli to wynika z właściwych przepisów prawa oraz osoba wskazana Depozytariuszowi jako uprawniona z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym.
„Odsetki”	kwota odsetek należna od Emitenta z tytułu Obligacji danej serii.
„Okres Odsetkowy”	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z Punktem 6.6.
„Opcja Przedterminowego Wykupu”	posiada znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 5.2.1 Podstawowych Warunków Emisji.
„Ostateczne Warunki Danej Serii”	ostateczne warunki w odniesieniu do danej serii Obligacji w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu.
„PLN”	złoty polski, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.
„Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego”	pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”	każde ze zdarzeń lub okoliczności opisanych w Punkcie 9.1 Podstawowych Warunków Emisji.
„Poświadczenie Zgodności”	dokument podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Spółki, zawierający wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki, wyliczanego i publikowanego zgodnie z zasadami wskazanymi w Punkcie 8.1 Podstawowych Warunków Emisji, wraz ze wskazaniem odpowiednich pozycji w sprawozdaniach finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano.
„Prawo Upadłościowe”	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
„Program Emisji”	Program Emisji Obligacji w trybie oferty publicznej, ustanowiony na podstawie Uchwał o Programie, w ramach którego emitowane są Obligacje.
„Prospekt”	prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertą publiczną Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi.
„Rachunek Papierów Wartościowych”	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
„Rachunek Zbiorczy”	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
„Regulacje Catalyst”	regulaminy i innego rodzaju regulacje obowiązujące na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.
„Regulacje KDPW”	obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania KDPW.
„Stopa Bazowa”	dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym denominowanych w PLN, stopa procentowa WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla kredytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, ustalana przez GPW

	Benchmark S.A. i publikowana przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11.00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową dla kredytów denominowanych w PLN, zaś dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym denominowanych w EUR, stopa procentowa EURIBOR dla kredytów o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, ustalana przez European Money Markets Institute i publikowana przez właściwą stronę serwisu Monitor Rates Services Reuters w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową dla kredytów denominowanych w EUR.
„Stopa Procentowa”	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z Punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji.
„Strona Internetowa Spółki”	strona internetowa o adresie www[.]echo[.]com[.]pl , zakładka Relacje Inwestorskie lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
„Uczestniczący Kraj Członkowski”	oznacza jakiegokolwiek kraj członkowski Unii Europejskiej, który przyjął euro jako swoją walutę zgodnie z prawem Unii Europejskiej dotyczącym Unii Gospodarczej i Walutowej.
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
„Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
„Ustawa o Ofercie Publicznej”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych”	ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych”	ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
„Wartość Nominalna”	wartość nominalna jednej Obligacji danej serii wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„Zabezpieczenie”	hipoteka, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, poręczenie, prawo zatrzymania, prawo z weksla lub inne obciążenie majątku bądź przychodów Spółki w celu zabezpieczenia Zadłużenia; ponadto definicja Zabezpieczenia obejmuje gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe udzielone na zabezpieczenie Zadłużenia.
„Zadłużenie”	zobowiązanie Spółki wobec instytucji finansowych finansujących Spółkę z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek, z tytułu leasingu i factoringu, jak również zobowiązania Spółki z tytułu: (i) Dłużnych Papierów Wartościowych bez względu na osobę wierzyciela oraz (ii) poręczeń i gwarancji.
„Zaświadczenie Depozytowe”	świadczenie depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, potwierdzające legitymację Obligatariusza do realizacji uprawnień wynikających z Obligacji i skutkujące wyłączeniem możliwości obrotu Obligacjami do chwili utraty ważności przez to świadectwo albo do dnia upływu terminu ważności.

1.2. Numeracja

Odniesienia do Punktów stanowią odniesienia do punktów niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, chyba, że z kontekstu wynika inaczej.

2. OPIS OBLIGACJI

2.1. Emitent

Emitentem Obligacji jest **Echo Investment S.A.** spółka prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025, z kapitałem zakładowym w wysokości 20.634.529,10 PLN, opłaconym w całości, posiadająca stronę internetową o adresie [www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl](http://www[.]echo[.]com[.]pl).

2.2. Podstawa prawna

Obligacje emitowane są na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, (iii) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 13 sierpnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych oraz uchwał Zarządu Spółki zatwierdzających Ostateczne Warunki Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji.

2.3. Agent Kalkulacyjny

Spółka planuje przed rozpoczęciem oferty zawrzeć z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę, na podstawie której powierzy jej pełnienie obowiązków Agentu Kalkulacyjnego w związku z emisją Obligacji.

2.4. Forma

Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje są emitowane w formie zdematerializowanej w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach i rejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

2.5. Serie

Obligacje emitowane są w seriach. Oznaczenie serii Obligacji, maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii oraz łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w ramach danej serii jest wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

2.6. Zapis

Zapis na Obligacje może nastąpić na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

2.7. Zabezpieczenie

Obligacje nie są zabezpieczone.

2.8. Status

Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

2.9. Wpływy z Oferty

Po odliczeniu kosztów emisji, Emitent przeznaczy wpływy z każdej emisji Obligacji na sfinansowanie zakupów nieruchomości, wkład własny inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych, zarówno na rachunek własny, jak i poprzez udzielanie pożyczek spółkom z Grupy, jak również poprzez refinansowanie długu w Grupie, na przykład w formie spłaty pożyczek udzielonych spółkom projektowym, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego spółkom projektowym przez Emitenta oraz na rolowanie zobowiązań finansowych ciężących na Emitencie z tytułu wyemitowanych i niewykupionych obligacji, czy też na pokrycie kosztów wdrażania nowych systemów informatycznych wspierających działalność operacyjną Emitenta.

3. PRAWA Z OBLIGACJI

3.1. Powstanie praw

Prawa wynikające z Obligacji danej serii powstają w Dniu Emisji z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych, prowadzonych przez podmioty będące uczestnikami KDPW zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.

3.2. Przydział

Przydział Obligacji następuje na zasadach określonych w Prospekcie. Spółka może określić szczegółowe warunki przydziału w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

3.3. Tytuł

Prawa z Obligacji danej serii, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje albo, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona.

3.4. Przeniesienie praw z Obligacji

Z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń. Przeniesienie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Regulacjami KDPW oraz Regulacjami Catalyst dotyczącymi przenoszenia praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych.

4. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

4.1. Zobowiązanie do zapłaty

Emitent zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz podmiotów będących w odpowiednich Dniach Ustalenia Uprawnionych Obligatariuszami płatności Kwot Płatności w odpowiednich Dniach Płatności, zgodnie z postanowieniami Punktu 5 (*Wykup Obligacji*), Punktu 9 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), Punktu 10 (*Brak Płatności*) oraz Punktu 11 (*Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie*) Warunków Emisji.

4.2. Płatności z tytułu Obligacji

Wszelkie płatności z tytułu Kwot Płatności dokonywane będą zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Uprawnionych, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.

4.3. Miejsce spełnienia świadczenia z Obligacji

Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

4.4. Przesunięcie terminu płatności

Jeżeli Dzień Płatności lub inny dzień, w którym zgodnie z Warunkami Emisji Spółka ma obowiązek dokonać płatności, przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność odpowiedniej Kwoty Płatności nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po tym dniu, a Obligatariuszom nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki za taki okres.

4.5. Niewystarczające środki

Jeżeli Spółka przekaże KDPW środki w kwocie, która nie będzie wystarczająca do dokonania pełnej zapłaty Kwoty Płatności zgodnie z Warunkami Emisji, zostanie dokonana zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz Obligatariuszy częściowa zapłata Kwoty Płatności z kwoty udostępnionej przez Spółkę. Kwota Płatności przypadająca na każdą Obligację będzie taka sama.

4.6. Obowiązujące przepisy

Świadczenia z tytułu Obligacji podlegają przepisom podatkowym, dewizowym i innym właściwym przepisom obowiązującym w miejscu płatności.

5. WYKUP OBLIGACJI

5.1. Wykup

Spółka dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Uprawnionych.

5.2. Przedterminowy wykup

5.2.1. Jeżeli przewidują to Ostateczne Warunki Danej Serii, Emitent jest uprawniony do dokonania począwszy od dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przedterminowego wykupu Obligacji danej serii („**Opcja Przedterminowego Wykupu**”).

5.2.2. Emitent może wykonać Opcję Przedterminowego Wykupu w odniesieniu do części lub wszystkich Obligacji danej serii.

5.2.3. Opcję Przedterminowego Wykupu wykonuje się poprzez zawiadomienie Obligatariuszy w sposób określony w Punkcie 12.1 Warunków Emisji. Zawiadomienie powinno wskazywać co najmniej dzień, w którym Obligacje będą podlegać przedterminowemu wykupowi, przypadający nie wcześniej niż 14 (czternaście) Dni Roboczych po dniu wysłania lub opublikowania (w zależności od przypadku) przez Emitenta zawiadomienia o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu („**Dzień Przedterminowego Wykupu**”) oraz zawierać informację o liczbie wykupowanych Obligacji.

5.2.4. W Dniu Przedterminowego Wykupu Emitent dokona wykupu części lub wszystkich Obligacji danej serii poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty obliczonej jako suma wartości nominalnej Obligacji i Odsetek przypadających do zapłaty w okresie od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Przedterminowego Wykupu do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), w stosunku do każdej Obligacji będącej przedmiotem Opcji Przedterminowego Wykupu oraz dodatkowej premii, jeżeli taką premię przewidują Ostateczne Warunki Danej Serii.

5.3. Forma wykupu

Wykup Obligacji następuje zgodnie z Regulacjami KDPW, Regulacjami Catalyst oraz innymi właściwymi przepisami.

5.4. Umorzenie

Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone. Umorzenie następuje zgodnie z Regulacjami KDPW oraz innymi właściwymi przepisami.

6. ODSETKI

6.1. Płatność Odsetek

Spółka zapłaci Odsetki od wszystkich Obligacji danej serii w każdym Dniu Płatności Odsetek. Zapłata Odsetek następuje zgodnie z Regulacjami KDPW oraz innymi właściwymi przepisami. Odsetki zostaną wypłacone w walucie odpowiadającej walucie Wartości Nominalnej danej serii.

6.2. Oprocentowanie

Obligacje są oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

6.3. Stopa Procentowa

Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa podana jest w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii i (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. W przypadku gdy Stopa Procentowa ustalana zgodnie z warunkami powyżej jest mniejsza niż zero, przyjmuje się, że zmienna Stopa Procentowa wynosi zero. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.

6.4. Naliczanie Odsetek

Odsetki dla Obligacji danej serii są naliczane od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

6.5. **Dzień Płatności Odsetek**

Odsetki płatne są w każdym Dniu Płatności Odsetek. Dni Płatności Odsetek dla Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

6.6. **Okresy Odsetkowe**

Odsetki obliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Okres Odsetkowy dla danej serii Obligacji oznacza okres od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia).

6.7. **Oprocentowanie po Dniu Wykupu**

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Spółka opóźnia się z zapłatą Wartości Nominalnej Obligacji. W takim przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

6.8. **Oprocentowanie za niepełne Okresy Odsetkowe**

W przypadku, gdy Odsetki naliczane mają być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będą one obliczane w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od Dnia Płatności Odsetek albo Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

6.9. **Obliczenie Odsetek**

Odsetki należne od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego zostaną obliczone zgodnie z następującym wzorem:

$$O = SP * WN * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O oznacza Odsetki od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego,

SP oznacza Stopę Procentową,

WN oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

LD oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym (lub rzeczywistą liczbę dni, o której mowa w Punkcie 6.8).

Wysokość Odsetek jest zaokrąglana do najbliższego, w zależności od przypadku, grosza lub centa (przy czym wartość równa i większa od pół grosza lub odpowiednio, centa, będzie zaokrąglone w górę). Odsetki będą obliczane przez Agenta Kalkulacyjnego.

6.10. **Ustalenie Stopy Bazowej**

W przypadku, gdy Stopa Bazowa w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej nie będzie dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się bez zbędnej zwłoki w tym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla kredytów w PLN lub w EUR (w zależności od przypadku) na okres o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na polskim rynku międzybankowym. W takim przypadku Stopą Bazową mającą zastosowanie dla obliczenia Odsetek płatnych w danym Dniu Płatności Odsetek będzie średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne, obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego, pod warunkiem, że co najmniej dwa Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym - jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla danego Okresu Odsetkowego nie może być określona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w bezpośrednio poprzedzającym Okresie Odsetkowym.

6.11. **Zawiadomienie o Odsetkach**

Informacje o kwocie Odsetek na kolejny Okres Odsetkowy będą przekazywane przez Spółkę zgodnie z Regulacjami KDPW lub Regulacjami Catalyst.

7. PODATKI

7.1. Potrącenia

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez lub w imieniu Spółki z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych („**Podatki**”) nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania Podatku wymagane jest przepisami prawa.

7.2. Obowiązek Obligatariusza

Obligatariusz przekaże Depozytariuszowi wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatków, w zakresie i terminie wymaganym przez przepisy prawa, regulacje danego Depozytariusza i Regulacje KDPW. Depozytariusz i Spółka mogą żądać od Obligatariusza informacji i dokumentów, dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, wymaganych przez odpowiednie przepisy prawa, w tym m. in. Certyfikaty Rezydencji.

7.3. Pobór podatku i brak ubruttowania

W przypadku, gdy Obligatariusz nie doręczy w odpowiednim terminie informacji lub dokumentów dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, niezbędnych dla zastosowania obniżonej lub zerowej stawki podatkowej, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości, a Spółka nie będzie zobowiązana do dokonania żadnej dodatkowej płatności na pokrycie pobranego lub odliczonego podatku.

8. ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI

8.1. Sprawozdania finansowe i Poświadczenie Zgodności

Spółka do Dnia Wykupu zobowiązana jest udostępniać Obligatariuszom:

- (a) swoje roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, przy czym powyższe sprawozdania wraz z opinią biegłego rewidenta udostępniane będą nie później niż w ciągu 6 (sześciu) miesięcy od końca danego roku kalendarzowego;
- (b) Poświadczenia Zgodności obliczane będą przez Spółkę:
 - (i) **według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku** na bazie danych zawartych w zbadanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za okres 12 (dwunastu) miesięcy rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 31 grudnia tego roku; oraz
 - (ii) **według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku** na bazie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za okres 6 (sześciu) miesięcy rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 30 czerwca tego roku obrotowego, objętych przeglądem biegłego rewidenta Spółki.
 - (iii) Spółka będzie przekazywała Poświadczenia Zgodności na koniec każdego półrocza nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od opublikowania właściwego sprawozdania finansowego Spółki, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku sporządzania Poświadczenia Zgodności według stanu na dzień 31 grudnia danego roku Spółka przekaże Poświadczenie Zgodności w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za IV kwartał danego roku obrotowego, a w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za ten rok obrotowy, Spółka zaktualizuje Poświadczenie Zgodności według stanu na dzień 31 grudnia w oparciu o dane zawarte w tym zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- (c) Dokumenty, o których mowa Punkcie 8.1(a) i 8.1(b), dostępne będą w siedzibie Spółki oraz będą publikowane na Stronie Internetowej Spółki. Ponadto wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów, które Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, będą przekazywane przez Emitenta

Agentowi Dokumentacyjnemu. Agent Dokumentacyjny będzie przechowywać je do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

8.2. Wskaźnik finansowy

Spółka zobowiązuje się zapewnić, że tak długo, jak jakkolwiek Kwota Płatności pozostanie do zapłacenia z tytułu Obligacji lub jakiegokolwiek zobowiązanie wynikające z Obligacji jest niespełnione przez Spółkę, wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki nie będzie wyższa lub równa 70% (siedemdziesiąt procent).

9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

9.1. Podstawy Wcześniejszego Wykupu

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z następujących zdarzeń (każdy z nich dalej zwany „Podstawą Wcześniejszego Wykupu”):

- 9.1.1. Dokonanie zajęcia: Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Spółki na kwotę przekraczającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), a wierzytelność będąca przedmiotem sporu skutkującego wyżej opisanymi czynnościami nie zostanie spłacona przez Spółkę w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych.
- 9.1.2. Ustanowienie Zabezpieczenia Zadłużenia: Spółka ustanowi, zezwoli na ustanowienie lub zostaną ustanowione Zabezpieczenia Zadłużenia, jak również jakichkolwiek zobowiązań wobec podmiotów z grupy kapitałowej Spółki.
- 9.1.3. Wymagalność Zadłużenia: Jakiegokolwiek Zadłużenie Spółki na kwotę przewyższającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych) (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób) lub (ii) wystąpi przypadek naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób), wskutek którego wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie Spółki stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności.
- 9.1.4. Niezgodność z prawem: Przepisy powszechnie obowiązującego prawa mające zastosowanie do Spółki albo decyzje organów administracji publicznej spowodują, że emisja Obligacji, wywiązanie się Spółki z obowiązku zapłaty jakiegokolwiek Kwoty Płatności lub wykonanie przez Spółkę innych zobowiązań wynikających z Warunków Emisji będzie niezgodne z prawem.
- 9.1.5. Niewykonanie innych zobowiązań: W przypadku, gdy Spółka nie wypełni lub nie wykonuje w terminie jakiegokolwiek innego (niż wskazane w Punkcie 5.1 lub 6.1 powyżej) istotnego zobowiązania wynikającego z Obligacji, i stan ten trwa co najmniej pięć (5) Dni Roboczych od daty otrzymania przez Spółkę pisemnego zawiadomienia od któregośkolwiek z Obligatariuszy o takim zdarzeniu wzywającego Spółkę do wykonania takiego zobowiązania.
- 9.1.6. Orzeczenia: Na mocy jednego lub większej liczby prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych Spółka zostanie zobowiązana do zapłaty kwoty przewyższającej łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), jeśli wierzytelność będąca przedmiotem takiego orzeczenia bądź decyzji nie zostanie zapłacona przez Spółkę w wyznaczonym terminie bądź w ciągu pięciu (5) Dni Roboczych licząc od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne bądź decyzja ostateczna, jeśli terminu zapłaty nie wyznaczono.
- 9.1.7. Niewypłacalność: Wystąpi zdarzenie faktyczne lub prawne, stwarzające możliwość postawienia Spółki w stan upadłości, likwidacji lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności:
 - (i) Spółka ulegnie przymusowej lub dobrowolnej likwidacji lub
 - (ii) Spółka nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań i:
 - (1) trwa to ponad 3 miesiące lub
 - (2) ma to charakter trwały,

- (iii) zobowiązania Spółki przekroczą wartość jej majątku przez okres przekraczający 24 miesiące,
 - (iv) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu,
 - (v) Spółka uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub rozpocznie negocjacje z powodu trudności finansowych z jednym lub wieloma wierzycielami z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego długu;
- 9.1.8. Rozwiązanie: wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Spółki albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Spółki o rozwiązaniu spółki lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę.
- 9.1.9. Zaprzestanie prowadzenia działalności: Spółka zaprzestała prowadzenia w całości lub w części swojej podstawowej działalności gospodarczej lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.
- 9.1.10. Naruszenie wskaźnika finansowego: Spółka naruszyła zobowiązanie do utrzymania Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki na poziomie wskazanym w Punkcie 8.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 9.1.11. Brak notowania akcji: Akcje Spółki przestaną być notowane na rynku regulowanym w Polsce.
- 9.1.12. Brak notowania Obligacji: Obligacje danej serii nie zostaną wprowadzone do Obrotu na Catalist w terminie 90 Dni Roboczych od Dnia Emisji lub po ich wprowadzeniu do obrotu na Catalist Obligacje danej serii przestaną być notowane.
- 9.1.13. Brak przekazania Poświadczenia Zgodności: Spółka nie przekazała Poświadczenia Zgodności zgodnie z Punktem 8.1 Podstawowych Warunków Emisji i opóźnienie takie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności trwało dłużej niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

– oraz po upływie okresu naprawczego przewidzianego dla danego zdarzenia, jeżeli jest przewidziany, każdy Obligatariusz, jedynie w okresie, w którym dane zdarzenie trwa, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.

9.2. **Żądanie wykupu**

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 9.1 Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu uprawniającą go do żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić Zaświadczenie Depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 14 dni od dnia złożenia takiego żądania i w związku z tym Kwota Wykupu takich Obligacji powiększona o Odsetki od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu winna być zapłacona bez dodatkowych działań lub formalności. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

10. **BRAK PŁATNOŚCI**

- 10.1. W przypadku zwłoki Emitenta z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych z Obligacji lub niezawinione opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.
- 10.2. W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 10.1 Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić Zaświadczenie Depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji w stosunku do których składa żądanie

wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 5 Dni Roboczych lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

11. LIKWIDACJA, PODZIAŁ, POŁĄCZENIE I PRZEKSZTAŁCENIE

- 11.1. W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, do dnia otwarcia likwidacji (z wyłączeniem tego dnia).
- 11.2. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszom w dniu dokonania podziału, połączenia lub przekształcenia Kwotę Wykupu powiększoną o Odsetki od Obligacji narosłe do tego dnia (z wyłączeniem tego dnia).

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1. Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Spółkę do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez przekazanie ich do publicznej wiadomości na Stronie Internetowej Spółki, a także w formie raportu bieżącego opublikowanego przez Spółkę, jeżeli będzie to wymagane przez przepisy prawa.
- 12.2. Jeżeli zawiadomienie zostanie opublikowane przez Emitenta po godz. 17.00 w Dniu Roboczym lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, będzie ono wywoływać skutek w stosunku do Obligatariuszy w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie opublikowane.
- 12.3. Wszelkie zawiadomienia od Obligatariuszy do Emitenta będą uznane za skuteczne, o ile zostaną wysłane listem poleconym lub przesyłką kurierską i doręczone na adres wskazany w Punkcie 12.4 niniejszych Warunków Emisji albo inne adresy przekazane Obligatariuszom w formie pisemnej.
- 12.4. Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do Spółki będą przekazywane na adres Spółki wskazany poniżej lub inny adres Spółki, o którym Spółka zawiadomi Obligatariuszy za pośrednictwem Strony Internetowej Spółki:

Echo Investment S.A.

Al. Solidarności 36

25-323 Kielce

do wiadomości: Dyrektor Działu Finansowania

13. AGENT KALKULACYJNY

13.1. Obowiązek powołania Agenta

Spółka zapewni, że przez cały czas do chwili wykupu Obligacji będzie powołany Agent Kalkulacyjny.

13.2. Odpowiedzialność Agenta

W sprawach dotyczących Obligacji Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Spółki i nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji, ani za żadne inne zobowiązania Spółki wynikające z Obligacji lub oświadczenia Spółki złożone w związku z emisją Obligacji. Agent Kalkulacyjny nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Spółki.

13.3. Ograniczenie odpowiedzialności

Agent Kalkulacyjny nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Spółkę, Obligatariusza lub inną osobę na skutek określenia przez Agenta Kalkulacyjnego Stopy Bazowej zgodnie z kwotowaniami lub informacjami ze źródeł określonych w Warunkach Emisji lub zgodnie z kwotowaniem Banków Referencyjnych, które następnie okazało się nieprawidłowe, chyba że Agent

Kalkulacyjny działał umyślnie lub z rażącym niedbalstwem. Agent Kalkulacyjny nie jest zobowiązany do weryfikacji stóp procentowych przekazanych Agentowi Kalkulacyjnemu przez Banki Referencyjne zgodnie z Warunkami Emisji.

13.4. Inne usługi

Agent Kalkulacyjny w ramach prowadzonej działalności współpracuje ze Spółką w zakresie różnych usług i posiada informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Spółki oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie jest uprawniony do ich udostępniania Obligatariuszom chyba że Spółka wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agent ds. Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Agent Kalkulacyjnego określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi Kalkulacyjnemu oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym, a także grupie kapitałowej, do której należy, świadczenia Spółce innych usług, doradzania Spółce lub współpracy ze Spółką w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

14. PRAWO WŁAŚCIWE

- 14.1. Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.
- 14.2. Wszelkie spory związane z Obligacjami rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Spółki.

SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Z OFERTY

Po odliczeniu kosztów emisji, Emitent przeznaczy wpływy z każdej emisji Obligacji na sfinansowanie zakupów nieruchomości, wkład własny inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych, zarówno na rachunek własny, jak i poprzez udzielanie pożyczek spółkom z Grupy, jak również poprzez refinansowanie długu w Grupie, na przykład w formie spłaty pożyczek udzielonych spółkom projektowym, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego spółkom projektowym przez Emitenta oraz na rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu wyemitowanych i niewykupionych obligacji, czy też na pokrycie kosztów wdrażania nowych systemów informatycznych wspierających działalność operacyjną Emitenta.

WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych pochodzą z i powinny być analizowane łącznie ze Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi Grupy.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.
				(dane przekształcone)
	(niezbadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Przychody ze sprzedaży	420.896	404.349	1.212.854	880.133
Koszt własny sprzedaży	(313.976)	(345.365)	(969.023)	(677.130)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	106.920	58.984	243.831	203.003
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2.356	160.226	228.985	398.412
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(18.400)	(17.259)	(33.162)	(27.511)
Koszty sprzedaży	(20.082)	(15.246)	(29.855)	(28.883)
Koszty ogólnego zarządu	(54.587)	(30.628)	(69.291)	(97.357)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym	55.047	5.307	10.383	22.516
- zysk na okazjonalnym nabyciu	48.581	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(10.264)	(13.443)	(12.724)	(20.027)
Zysk operacyjny	60.990	147.941	338.167	450.153
Przychody finansowe	12.791	6.749	15.028	15.244
Koszty finansowe	(57.366)	(24.337)	(61.936)	(61.371)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	5.561	(11.356)	(21.176)	4.100
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	33.597	(19.970)	(83.904)	2.691
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	1.117	(22.933)	(9.567)	(12.629)
Zysk (strata) brutto	56.689	76.094	176.612	398.188
Podatek dochodowy	(9.739)	(25.003)	(54.523)	(98.664)
- część bieżąca	(31.466)	503	(5.749)	(53.438)
- część odroczone	21.728	(25.506)	(48.774)	(45.226)
Zysk (strata) netto, w tym:	46.950	51.091	122.089	299.524
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	(312)	(2)	(4)	(8)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	47.262	51.093	122.093	299.532

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Przychody ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do 1.212.854 tys. PLN w stosunku do 880.133 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 332.721 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większej ilości oddanych mieszkań oraz sprzedaży budynków do spółki R4R. Przychody ze sprzedaży w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zwiększyły się do 420.896 tys. PLN w stosunku do 404.349 tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 16.547 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z nabycia Grupy Archicom.

Koszt własny sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększył się do (969.023) tys. PLN w stosunku do (677.130) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 291.893 tys. PLN. Jego wzrost w tym okresie wynikał głównie z większej ilości oddanych mieszkań oraz sprzedaży budynków do spółki R4R. Koszt własny sprzedaży w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zmniejszył się do (313.976) tys. PLN w stosunku do (345.365) tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 31.389 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z braku sprzedaży budynków do spółki R4R jaki był w I półroczu 2020 r.

Zysk operacyjny w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszył się do 338.167 tys. PLN w stosunku do 450.153 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 111.986 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z przeszacowania wartości nieruchomości odzwierciedlającego wpływ covid na rynek. Zysk operacyjny w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zmniejszył się do 60 990 tys. PLN w stosunku do 147 941 tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 86.951 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie

wynikał głównie z przeszacowania wartości nieruchomości odzwierciedlającego spadek kursu EUR oraz dalszego wpływu pandemii COVID-19 na rynek oraz wzrostu kosztów ogólnego zarządu w związku z nabyciem Grupy Archicom.

Przychody finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszyły się do 15.028 tys. PLN w stosunku do 15.244 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 216 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z niższych przychodów z tytułu odsetek. Przychody finansowe w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zwiększyły się do 12 791 tys. PLN w stosunku do 6 749 tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 6.042 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większych odsetek od udzielonych pożyczek w tym otrzymywanych przez Grupę Archicom oraz sprzedaży udziałów w spółce celowej.

Koszty finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do (61.936) tys. PLN w stosunku do (61.371) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 565 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie wyższych kosztów odsetek od kredytów i pożyczek wraz z wyceną oraz strat z inwestycji. Koszty finansowe w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zwiększyły się do (57.366) tys. PLN w stosunku do (24.337) tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 33.029 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z wyższych kosztów odsetek od kredytów i pożyczek oraz zaksięgowanej ujemnej wyceny kredytów i pożyczek w zamortyzowanym koszcie.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r. (przejrzane)	2020 r.	2020 r.	2019 r. (dane przekształcone)
				(zbadane)
				(tys. PLN)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	46.950	51.091	122.089	299.524
Inne całkowite dochody:	-	-		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(79)	125	227	(7.734)
Inne całkowite dochody netto	(79)	125	227	(7.734)
Całkowity dochód za okres, w tym:	46.871	51.216	122.316	291.790
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	47.183	51.218	122.320	291.798
Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących	(312)	(2)	(4)	(8)

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Zysk netto w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszył się do 122.089 tys. PLN w stosunku do 299.524 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 177.435 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie ze spadku zysku operacyjnego oraz ujemnych różnic kursowych. Zysk netto w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zmniejszyły się do 46.950 tys. PLN w stosunku do 51.091 tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 4.141 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie ze spadku zysku operacyjnego i zwiększonych kosztach finansowych zminimalizowane dodatnimi różnicami kursowymi.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Stan na dzień			
	30 czerwca		31 grudnia	
	2021 r. (przejrzane)	2020 r.	2020 r.	2019 r. (dane przekształcone)
				(zbadane)
				(tys. PLN)
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	70.952	3.540	3.459	3.741
Rzeczowe aktywa trwałe	41.697	24.508	27.872	25.762
Nieruchomości inwestycyjne	857.059	1.477.043	1.388.972	941.983
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	986.652	1.470.951	780.621	1.517.866

	Stan na dzień			
Udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	307.606	231.655	306.449	254.142
Długoterminowe aktywa finansowe	287.430	142.896	201.194	115.862
Pozostałe aktywa	2.031	--	--	--
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	75.012	48.812	56.476	53.903
	2.628.439	3.399.405	2.765.043	2.913.259
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1.606.929	--	1.269.329	22.923
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1.755.413	1.084.990	925.173	1.052.327
Należności z tytułu podatku dochodowego	12.196	2.993	5.708	1.484
Należności z tytułu pozostałych podatków	84.673	70.075	93.050	59.006
Należności handlowe i pozostałe	138.930	115.634	112.111	144.844
Krótkoterminowe aktywa finansowe	52.550	47.650	50.761	64.465
Pochodne instrumenty finansowe	3.802	555	-	2.669
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	137.366	85.235	82.524	57.157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	629.382	340.018	327.097	492.295
Aktywa obrotowe	2.814.311	1.747.150	1.596.424	1.874.247
AKTYWA RAZEM	7.049.679	5.146.555	5.630.796	4.810.429
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	1.803.975	1.613.459	1.684.559	1.562.243
Zobowiązania długoterminowe	2.125.843	1.954.090	1.939.376	1.970.451
Zobowiązania krótkoterminowe	3.037.706	1.315.347	1.962.972	1.277.735
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	82.155	--	43.889	-
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	7.049.679	5.146.555	5.630.796	4.810.429

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Aktywa obrotowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszyły się do 1.596.424 tys. PLN w stosunku do 1.874.247 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 277.823 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze spadku gotówki na rachunkach bankowych oraz zapasów wynikające z dużej ilości przekazanych mieszkań. Aktywa obrotowe w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zwiększyły się do 2.814.311 tys. PLN w stosunku do 1.747.150 tys. PLN w półroczu zakończonym 30 grudnia 2020 r., tj. o 1.067.161 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu zapasów wynikających z zakupu Grupy Archicom oraz ze wzrostu środków na rachunkach bankowych.

Zobowiązania długoterminowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszyły się do 1.939.376 tys. PLN w stosunku do 1.970.451 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 31.075 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z większej części przekwalifikowanego długu do obowiązań krótkoterminowych niż nowego zaciągnięcia zobowiązań długoterminowych. Zobowiązania długoterminowe w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zwiększyły się do 2.125.843 tys. PLN w stosunku do 1 954 090 tys. PLN w półroczu zakończonym 30 grudnia 2020 r., tj. o 171.753 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z nabycia Grupy Archicom oraz większej emisji nowego długoterminowego długu w stosunku do przekwalifikowanego długu jako krótkoterminowy.

Zobowiązania krótkoterminowe w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do 1.962.972 tys. PLN w stosunku do 1.277.735 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 685.237 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z zaciągnięcia nowego finansowania bankowego oraz przekwalifikowania części długu długoterminowego na krótkoterminowy. Zobowiązania krótkoterminowe w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zwiększyły się do 3.037.706 tys. PLN w stosunku do 1.315.347 tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 1.722.359 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z nabycia Grupy Archicom, zaciągnięcia nowego finansowania bankowego oraz zaksięgowania zobowiązania z tytułu podjętej uchwały o wypłacie dywidendy.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r. (dane przekształcone)
	(przejrzane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Zysk/ (strata) brutto	56.689	76.094	176.612	398.188
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	170.566	(92.179)	(70.736)	(82.396)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	177.177	(291.632)	(752.895)	(132.358)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(45.458)	231.534	658.433	267.517
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	302.285	(152.277)	(165.198)	52.763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	327.097	492.295	492.295	439.532
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	629.382	340.018	327.097	492.295

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do (70.736) tys. PLN w stosunku do (82.396) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 11.660 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większego wpływu środków ze sprzedaży mieszkań i budynków R4R w stosunku do wydatków ponoszonych na realizację tego segmentu. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zwiększyły się do 170.566 tys. PLN w stosunku do (92.179) tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 262.745 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z przepływów zakupionej grupy Archicom oraz większego wpływu ze sprzedaży mieszkań w stosunku do zapłaty zobowiązań realizacyjnych segmentu mieszkaniowego.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zmniejszyły się do (752.895) tys. PLN w stosunku do (132.358) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 620.537 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z braku sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych z segmentu office i retail (wpływ pandemii COVID-19 na rynek). Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zwiększyły się do 177.177 tys. PLN w stosunku do (291.632) tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 468.809 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze sprzedaży biurowca na Browarach (budynek K) przy jednocześnie mniejszych nakładach CAPEX na segment office i retail.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. zwiększyły się do 658.433 tys. PLN w stosunku do 267.517 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., tj. o 390.916 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z większej emisji obligacji, braku wypłaty dywidendy. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zmniejszyły się do (45 458) tys. PLN w stosunku do 231 534 tys. PLN w półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r., tj. o 276.992 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszej wartości zaciągniętych kredytów przy jednoczesnej spłacie kredytu przy sprzedaży biurowca na Browarach (budynek K).

Alternatywne Pomiar Wyników – analiza wskaźnikowa

Zarząd ocenia wyniki Grupy za pomocą kluczowych wskaźników zyskowności, zadłużenia i płynności finansowej, które nie pochodzą ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych, a zostały jedynie obliczone na podstawie informacji finansowych znajdujących się w Skonsolidowanych Rocznych Sprawozdaniach Finansowych. Przedstawione w niniejszym punkcie wskaźniki stanowią Alternatywne Pomiar Wyników ((APM) (alternative performance measures)) w rozumieniu Wytocznych ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Alternatywne Pomiar Wyników nie są miernikiem wyników finansowych zgodnie z MSSF UE ani nie powinny być traktowane jako mierniki wyników finansowych lub przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, jak również uważane za alternatywę dla zysku. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w tym spółki prowadzące działalność w tym samym sektorze co Grupa. Przedmiotowe informacje finansowe powinny być analizowane wyłącznie jako dodatkowe, nie zaś zastępujące informacje finansowe sporządzone zgodnie z MSSF UE. Alternatywnym Pomiarom Wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż pomiarom bezpośrednio wynikającym ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych. Dane te powinny być rozpatrywane łącznie ze Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe Alternatywne Pomiary Wyników, w zakresie wskaźników rentowności, wykorzystywane przez Zarząd w analizie działalności Grupy za wskazane okresy.

Wskaźniki rentowności	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego.....	20%	43%	28%	51%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	10%	25%	10%	34%
Rentowność aktywów (ROA)	2%	5%	2%	6%
Rentowność kapitałów własnych (ROE).....	7%	18%	7%	19%

Źródło: Spółka

Spadek wskaźnika marży zysku operacyjnego za okres 12 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 30 czerwca 2020 r. o 23 p.p. (z 43% do 20%) wynika ze spadku zysku operacyjnego za ostatnie 12 miesięcy od 30 czerwca 2021 roku (w stosunku do ostatnich 12 miesięcy od 30 czerwca 2020 roku) przy jednoczesnym wzroście przychodów w ciągu ostatnich 12 miesięcy od 30 czerwca 2021 roku. Spadek zysków wynika przede wszystkim z czynników powodujących obniżenie wartości godziwą nieruchomości inwestycyjnych na wynajem i nieruchomości inwestycyjnych w budowie, takich jak obniżki w związku z pandemią COVID-19, zmiana stawek czynszowych i yieldów na rynku) oraz kosztów nabycia akcji Archicomu.

Spadek wskaźnika marży zysku operacyjnego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 grudnia 2019 r. o 23 p.p. (z 51% do 28%) wynika ze spadku zysku operacyjnego przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży. Na spadek zysku operacyjnego wpływ miał przede wszystkim niższy zysk z wyceny wartości godziwej z nieruchomości inwestycyjnych (biurowców oraz centrum handlowego Libero).

Spadek marży zysku bilansowego netto za okres 12 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 30 czerwca 2020 r. o 15 p.p. (z 25% do 10%) wynika ze spadku zysku netto za ostatnie 12 miesięcy od 30 czerwca 2021 roku (w stosunku do ostatnich 12 miesięcy od 30 czerwca 2020 roku) przy jednoczesnym wzroście przychodów w ciągu ostatnich 12 miesięcy od 30 czerwca 2021 roku. Spadek zysków wynika przede wszystkim z czynników opisanych przy marży zysku operacyjnego oraz zwiększeniu kosztów finansowych (większe zadłużenie oraz wyższe marże nowych kredytów i obligacji).

Spadek wskaźnika marży zysku bilansowego netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 grudnia 2019 r. o 24 p.p. (z 34% do 10%) wynika ze spadku zysku netto, który to spadek jest wynikiem spadku zysku operacyjnego (przyczyny opisane powyżej) przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowy Alternatywny Pomiar Wyników, w zakresie wskaźników zadłużenia, wykorzystywany przez Zarząd w analizie działalności Grupy za wskazane okresy.

Wskaźniki zadłużenia	Półrocze zakończone 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2021 r.	2020 r.	2020 r.	2019 r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi.....	26%	31%	30%	32%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	69%	47%	61%	54%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia.....	70%	64%	65%	62%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.....	273%	203%	217%	190%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów	40%	42%	46%	36%

Źródło: Spółka

W tabeli poniżej przedstawiono definicje Alternatywnych Pomiarów Wyników oraz uzasadnienie ich zastosowania.

Nazwa Alternatywnego Pomiaru Wyników	Definicja	Uzasadnienie zastosowania danego Alternatywnego Pomiaru Wyników
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny na koniec danego okresu / aktywa ogółem na koniec danego okresu	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi określa udział kapitałów własnych w ogólnych aktywach Grupy.
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	kapitał własny na koniec danego okresu / aktywa trwałe na koniec danego okresu (bez	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi określa udział

Nazwa Alternatywnego Pomiaru Wyników	Definicja	Uzasadnienie zastosowania danego Alternatywnego Pomiaru Wyników
	aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).	kapitałów własnych w aktywach trwałych Grupy.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem na koniec danego okresu (bez rezerw) / aktywa ogółem na koniec danego okresu	Wskaźnik ogólnego zadłużenia określa udział zobowiązań finansowych netto w ogólnych aktywach Grupy.
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem na koniec danego okresu (bez rezerw) / kapitał własny na koniec danego okresu	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego określa udział zobowiązań finansowych netto w kapitale własnym Grupy.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	zysk (strata) operacyjna za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / przychody operacyjne za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli	Wskaźnik marży zysku operacyjnego określa udział zysku operacyjnego w przychodach operacyjnych Grupy.
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	zysk (strata) netto za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / przychody operacyjne za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli	Wskaźnik marży zysku netto określa udział zysku netto w przychodach operacyjnych Grupy.
Rentowności aktywów (ROA)	zysk (strata) netto za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / aktywa ogółem na koniec danego okresu	Wskaźnik rentowności aktywów (ROA) wskazuje, jaki jest stosunek wypracowanego wyniku netto do wszystkich aktywów Grupy.
Rentowności kapitałów własnych (ROE)	zysk (strata) netto za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / kapitał własny na koniec danego okresu	Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) mierzy rentowność kapitału Grupy wniesionego do spółki przez akcjonariuszy.
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów	Całkowite Zadłużenie Netto Spółki na koniec danego okresu / aktywa ogółem na koniec danego okresu, gdzie: Całkowite Zadłużenie Netto Spółki na koniec danego okresu stanowi sumę wartości określonych zobowiązań bilansowych na koniec danego okresu: wartość wyemitowanych obligacji, długoterminowe kredyty i pożyczki, krótkoterminowe kredyty i pożyczki oraz zobowiązania handlowe wynikające z jakiegokolwiek tytułu, pomniejszoną o wartości określonych aktywów na koniec danego okresu: (a) gotówkę; (b) ekwiwalenty pieniężne w zakresie, w jakim pozycje, o których mowa w lit. (a)–(b), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu. .	Wskaźnik wskazuje całkowite zadłużenie netto Grupy do łącznej wartości aktywów Grupy.

W ocenie Emitenta inne dane finansowe lub wskaźniki finansowe prezentowane w Prospekcie nie stanowią Alternatywnych Pomiarów Wyników.

OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Podsumowanie działalności

Spółka jest jedną z największych pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów, spółek deweloperskich działających w Polsce. Podstawową działalnością Spółki jest działalność deweloperska, w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym (włączając nowy sektor mieszkań na wynajem). Zgodnie ze strategią rentownego wzrostu, Spółka zamierza należeć do czołówki deweloperów w Polsce w każdym z tych sektorów. Duża skala działalności Grupy pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

Spółka jest spółką holdingową w stosunku do pozostałych podmiotów z Grupy, przy czym prowadzi również działalność operacyjną w segmencie nieruchomości mieszkaniowych (Na datę Prospektu realizuje dwa projekty mieszkaniowe: Bonarka Living I, ul. Puszkarska w Krakowie i Osiedle Jarzębinowe etap VIII, ul. Okopowa w Łodzi oraz działalność w zakresie zarządzania realizowanymi przez Grupę projektami, a także nadzór inwestorski. Podstawowa działalność Grupy dzieli się na następujące segmenty: (i) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych; (ii) budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych – biurowców i centrów handlowych; (iii) świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace; oraz (iv) świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne). W ramach prowadzonej działalności, Grupa korzysta z usług podwykonawców będących podmiotami spoza Grupy. Projektowanie inwestycji jest zlecane podmiotom trzecim, nad którymi nadzór sprawuje zespół projektantów zatrudnionych przez Spółkę. Księgowość Grupy prowadzona jest przez spółkę zależną Spółki, „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” sp.k.

Na Datę Prospektu Grupa posiada nieruchomości i prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski i wszystkie przychody Grupy generowane są z działalności prowadzonej w Polsce.

Grupa Echo Investment działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Od początku swojej działalności zrealizowała ponad 190 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) ponad 2 miliony mkw., nie uwzględniając grupy Archicom, przejętej w II kwartale 2021 r. Na 30 września 2021 r. Grupa (uwzględniając Grupę Archicom) miała w budowie 35 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) około 370 tys. mkw. (łącznie z projektami realizowanymi dla Resi4Rent, których grupa jest mniejszościowym udziałowcem). Natomiast w przygotowaniu na 30 września 2021 roku Grupa posiadała 58 projektów o łącznej przewidywanej powierzchni około 680 tys. mkw., a dodatkowo w zasobach posiadanych gruntów znajdują się działki o łącznym potencjale wybudowania około 450 tys. mkw. powierzchni użytkowej (GLA/PUM). W 2021 roku Grupa rozpoczęła realizację inwestycji w sektorze mieszkaniowym, mieszkań na wynajem oraz biurowym o łącznej powierzchni użytkowej blisko 100 tys. mkw.

W drugim kwartale 2021 r. Grupa przejęła pakiet większościowy spółki Archicom, która działa na rynku od 1986 roku i wywodzi się z autorskiego studia projektowego. Głównym przedmiotem działalności jest projektowanie, realizacja i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz usługowych zarówno w zakresie działalności mieszkaniowej, jak i komercyjnej. Grupa Archicom pod względem sprzedaży mieszkań jest wieloletnim liderem wrocławskiego rynku. Od początku swojej działalności zrealizowała 196 budynków.

Akcje Spółki są notowane na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW od dnia 5 marca 1996 r., natomiast akcje Archicomu od 22 marca 2016 r.

Grupa do 2016 r. działała w formule dewelopersko-inwestycyjnej, która generowała zyski zarówno z budowania nieruchomości, jak i utrzymywania dużego własnego portfela nieruchomości, który generował przychody z czynszów. W 2016 r. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował nowe kierunki strategiczne, zwane „strategią rentownego wzrostu”. Zgodnie z nimi, Spółka przyspieszyła obrót kapitałem, a w związku z tym wypracowuje wyższe stopy zwrotu. Spółka dzieli się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnych dywidend.

Na Datę Prospektu istotnym nowym obszarem działalności Grupy jest sektor mieszkań na wynajem. Spółka, poprzez spółkę Resi4Rent (R4R), we współpracy z renomowanym partnerem finansowym, stworzyła pierwszą w Polsce prywatną instytucjonalną platformę mieszkań na wynajem Resi4Rent. W ramach współpracy, Emitent jest odpowiedzialny przede wszystkim za planowanie, projektowanie i realizację inwestycji deweloperskich w ramach platformy, która jest samodzielnie zarządzana przez Resi4Rent.

Strategia

Filary działalności

Strategia rentownego wzrostu opiera się na następujących filarach:

(i) Skupienie na rynku polskim

Polska, zdaniem Spółki, to najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Spółka, jako podmiot działający w Polsce od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Spółka skupia swoją działalność na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach i ośrodkach, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Katowice, Kraków i Łódź. Podjęte działania w celu realizacji tego filaru strategii to:

- zakup nieruchomości pod przyszłe projekty wyłącznie w siedmiu największych miastach regionalnych Polski; oraz
- sprzedaż nieruchomości o przeznaczeniu innym niż sektory głównej działalności Emitenta m.in. w Poznaniu, Warszawie, Łodzi oraz nieruchomości znajdujących się w miastach innych niż miasta, w których działa Emitent tj. w Zabrzu i Radomiu.

(ii) Osiągnięcie pozycji lidera

Spółka jest jednym z największych pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów deweloperem działającym w Polsce, aktywną w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Strategia rentownego wzrostu zakłada, że Spółka będzie należała do czołówki deweloperów w każdym ze wskazanych sektorów. Duża skala działalności pozwoli na optymalne wykorzystanie zasobów. Podjęte przez Grupę działania zmierzające do realizacji tego filara strategii to:

- wzmacnianie pozycji w sektorze mieszkaniowym;
- przygotowanie inwestycji mieszkaniowych pozwalających na dalsze awanse w rankingu;
- rozwój w sektorze mieszkań na wynajem, poprzez spółkę Resi4Rent, we współpracy z renomowanym partnerem finansowym;
- utrzymywanie pozycji lidera na rynku biurowym (pod względem powierzchni w budowie i przygotowaniu, a także wynajmu);
- poszukiwanie nowych nisz biznesowych m.in. w najmie krótkoterminowym (poprzez rozwój spółki CitySpace);
- utrzymanie silnej pozycji w sektorze handlowym (pod względem innowacyjności oraz relacji z najemcami); oraz
- wzmacnianie przewagi konkurencyjnej poprzez przygotowanie i budowanie projektów wielofunkcyjnych.

(iii) Działalność deweloperska

Przyjęta strategia zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości nieruchomości, a następnie sprzedaż gotowego projektu w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych.

Emitent nie chce (jak to miało miejsce przed 2016 r.) być długoterminowym właścicielem wybudowanych inwestycji, a przychody z czynszów biurowych lub handlowych stanowią mniejszą część przychodów ogółem. Nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne w budowie stanowią największą wartość aktywów Grupy.

Podjęte działania w celu realizacji tych założeń strategii to:

- sprzedaż biurowców i centrów handlowych w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych – w tym również w trakcie budowy lub w optymalnym czasie po jej zakończeniu;
- prowadzenie procesu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w taki sposób, by w momencie oddania do użytku 80% lokali było sprzedane; oraz

- świadczenie usług deweloperskich dla zewnętrznych podmiotów za wynagrodzeniem.

(iv) Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

Emitent ceni długotrwałe, wieloletnie relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami (tj. inwestorami takimi jak EPP, R4R, PIMCO czy Globalworth). Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyko. Spółka inwestuje wspólnie z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, wynajmu itp.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Spółką i jej partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

Podjęte działania:

- partnerstwo z EPP przy dużych i kapitałochłonnych projektach handlowych i wielofunkcyjnych (Galeria Młociny, Towarowa 22 w Warszawie), w których Echo ma 30% udziałów i prowadzi proces deweloperski i leasingowy za wynagrodzeniem; oraz
- partnerstwo z globalnym zarządcą funduszy przy rozwijaniu Resi4Rent, w którym Emitent ma 30% udziałów i dla którego świadczy usługi przygotowania i prowadzenia inwestycji za wynagrodzeniem.

(v) Duże projekty

Wieloletnie doświadczenie Spółki w trzech sektorach nieruchomości daje Spółce przewagę konkurencyjną, wynikającą z umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Spółka może nabywać większe działki, których jednostkowa cena jest niższa a konkurencja kupujących znacznie mniejsza. Łączenie funkcji pozwala na szybsze zakończenie projektu oraz kompleksowe projektowanie przestrzeni miejskiej.

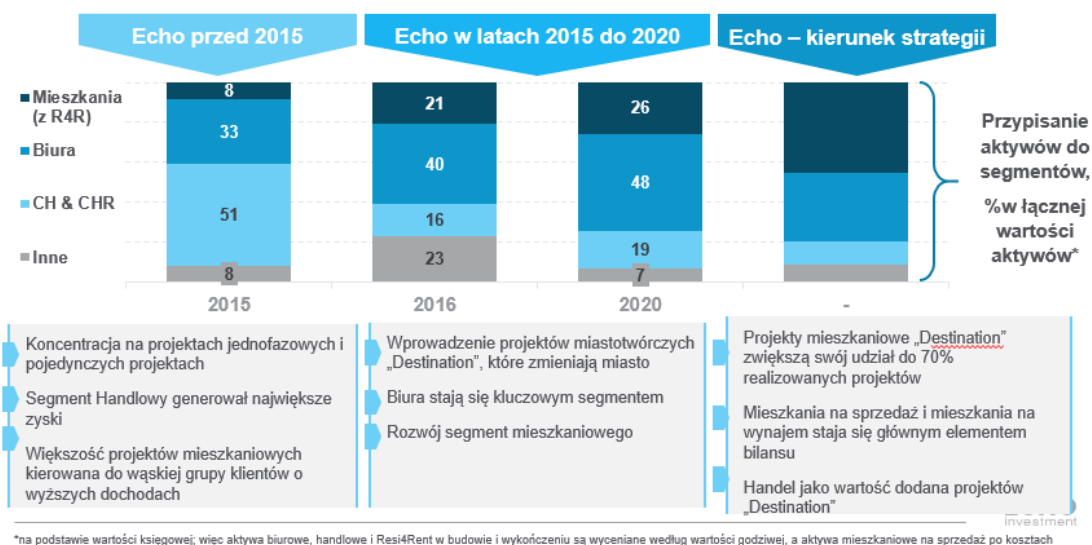
Podjęte działania przez Grupę w celu realizacji tego punktu strategii to:

- budowa inwestycji łączących funkcje biurową, handlową, rozrywkową i mieszkaniową – Browary Warszawskie, Moje Miejsce (Beethovena) i Reset w Warszawie oraz projektu Fuzja w Łodzi;
- przygotowanie kolejnych inwestycji o dużej skali urbanistycznej m.in. przy ul. Towarowej 22 w Warszawie, Wita Stwosza w Krakowie, Opieńskiego w Poznaniu, KEN w Warszawie, Kapelanka w Krakowie i Widzewskiej w Łodzi;
- zawarcie umowy przedwstępnej na zakup projektu na Służewcu Przemysłowym (Empark); oraz
- poszukiwanie kolejnych dużych terenów o przeznaczeniu wielofunkcyjnym.

Przed 2015 r., Grupa skoncentrowana była na pojedynczych projektach, a największe zyski generował segment handlowy jej działalności. Większość projektów mieszkaniowych skierowana była do wąskiej grupy zamożniejszych klientów. W okresie od 2015 do 2020 r., kluczowym segmentem dla Grupy stał się segment biurowy, przy czym Grupa w dalszym ciągu pracowała nad rozwojem segmentu mieszkaniowego swojej działalności. W tym okresie, Grupa zaczęła również rozwijać pierwsze projekty miastotwórcze („*Destination*”), tj. projekty łączące różne funkcje związane zarówno z pracą, wypoczynkiem, jak i spędzaniem wolnego czasu. Aktualnie, celem strategicznym Grupy jest m.in. zwiększenie udziału projektów miastotwórczych w projektach realizowanych przez Grupę do 70%.

Poniższy schemat przedstawia jak zmieniała się i będzie się zmieniać w przyszłości strategia Grupy:

Ewolucja strategii Grupy Echo Investment



* R4R oznacza platformę mieszkań na wynajem „Resi4Rent”.

** Segment CH & CHR obejmuje centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe.

*** Kategoria „Inna” obejmuje sprzedaż gruntów i pozostałą działalność.

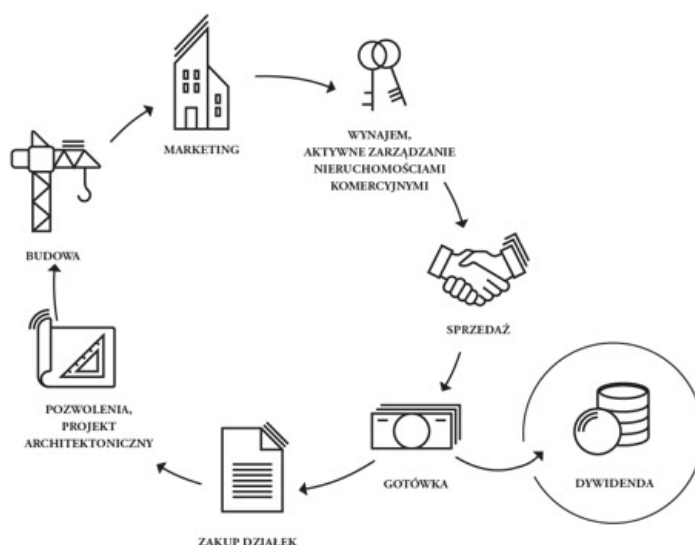
Źródło: Spółka

Model biznesowy

Grupa jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do oddania obiektu do użytku, a następnie aktywne zarządzanie obiektami w celu podniesienia ich wartości, podjęcie decyzji o sprzedaży oraz sprzedaż obiektu w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych.

Czynności te wykonuje Spółka we własnym imieniu lub, w większości przypadków, poprzez spółki zależne należące do Grupy. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki zależne znacząco ułatwia organizację procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy.

Model biznesowy Grupy ilustruje poniższy schemat:



Źródło: Spółka

Podstawowa działalność Grupy dzieli się na następujące segmenty:

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

Na Datę Prospektu Grupa posiada nieruchomości i prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski i wszystkie przychody Grupy generowane są z działalności prowadzonej w Polsce.

Historia Grupy

Spółka została utworzona w 1992 roku pod firmą Echo Press sp. z o.o., a od dnia 5 marca 1996 r. wszystkie akcje Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Od 1996 roku Spółka koncentruje się na prowadzeniu działalności deweloperskiej, realizowanej w ramach modelu biznesowego opierającego się na powiększaniu Grupy i tworzeniu podmiotów zależnych nabywających nowe nieruchomości w ramach poszczególnych projektów.

Początkowo działalność Grupy koncentrowała się na realizacji projektów mieszkaniowych i hotelowych. Od 1997 roku Grupa rozszerzała zakres działalności o budynki biurowe, a następnie centra handlowe. W tym samym roku, Grupa otworzyła biuro sprzedaży w Warszawie.

Zmiana modelu działalności Grupy w 2016 r.

W 2016 nastąpiła zmiana strategii i modelu działania Grupy. Grupa przez ostatnie lata budowała biurowce oraz centra handlowe i pozostawiała ich właścicielem czerpiąc zyski z najmu. Uwzględniając duże zainteresowanie inwestorów nabywaniem wysokiej jakości projektów nieruchomościowych w Polsce, Zarząd podjął decyzję o sprzedaży całego portfela gotowych nieruchomości na rzecz EPP. Następnie, w latach 2016-2018, Spółka sukcesywnie sprzedawała udziały w EPP. Na Datę Prospektu Emitent nie posiada żadnych udziałów w EPP.

Sprzedaż portfela gotowych nieruchomości komercyjnych

Realizując strategię Grupy w zakresie koncentrowania się na działalności deweloperskiej, Emitent w 2016 roku wydzielił ze swojej struktury gotowe, pracujące i generujące zyski nieruchomości komercyjne do nowoutworzonej spółki prawa holenderskiego Echo Prime Properties B.V. (EPP). Następnie Spółka pozyskała do EPP inwestora strategicznego - Redefine Properties Limited z siedzibą w Rosebank w Republice Południowej Afryki („Redefine”). W dniu 1 czerwca 2016 r. Spółka oraz Redefine podpisały umowę sprzedaży części istniejących udziałów i subskrypcji nowych udziałów w EPP.

Nabycie udziałów w projekcie Towarowa 22

Spółka oraz EPP zawarły 15 września 2016 r. warunkowe umowy zakupu 13 nieruchomości w obrębie ulic: Towarowej, Pańskiej i Miedzianej w Warszawie oraz planowanego na tym terenie projektu inwestycji handlowo-usługowej. Sprzedającym był podmiot z grupy Griffin Real Estate. Udział Spółki w transakcji i planowanym przedsięwzięciu wyniesie docelowo 30%, przy 70% udziale EPP.

Umowa przyrzeczona została zawarta 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln EUR, jednakże może zostać podwyższona do kwoty 119,4 mln EUR po osiągnięciu określonych warunków realizacji projektu. Towarowa 22 to nieruchomość o powierzchni 6,5 hektara stanowiąca jedną z największych działek pod zabudowę komercyjną w centrum Warszawy. Docelowo może na niej powstać co najmniej 110 tys. mkw. powierzchni użytkowej.

Sprzedaż projektu Q22

W czerwcu 2016 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie swojego flagowego projektu – biurowego wysokościowca Q22 przy al. Jana Pawła II w Warszawie. Budynek ma 53 tys. mkw. powierzchni najmu i na koniec 2016 r. był w ponad 80% wynajęty, m.in. przez takie podmioty jak: Deloitte, Allegro, Linklaters, William Demant, Vestor Dom Maklerski, Citi Handlowy, Savills, White & Case, a także Griffin Real Estate oraz EPP.

Dnia 28 października 2016 r. Spółka oraz spółka celowa powołana do budowy Q22 podpisały z Invesco Real Estate przedwstępną umowę sprzedaży tego projektu.

Umowa przyrzeczona została zawarta 16 grudnia 2016 r. Na dzień podpisania umowy ostatecznej, obliczona cena nieruchomości wyniosła 230,3 mln EUR netto (tj. 1.019,0 mln PLN według średniego kursu, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu zawarcia umowy).

Działalność deweloperska

Rok 2016 był rokiem znaczącego zwiększenia skali działalności Spółki. W segmencie mieszkaniowym Spółka sprzedała 925 lokali, co oznacza wzrost o 57% w porównaniu do 2015 roku, Grupa przekazała klientom 541 mieszkań. W porównaniu do poprzedniego roku, liczba przekazanych mieszkań wzrosła o 13%. Grupa oddała do użytku cztery projekty z 459 mieszkaniem (Park Sowińskiego I i Osiedle Jaśminowe II w Poznaniu, Park Avenue Apartments w Krakowie oraz Nowy Mokotów III w Warszawie). Spółka rozpoczęła również budowę i sprzedaż sześciu inwestycji mieszkaniowych o łącznej liczbie 657 lokali (Nowy Mokotów IV i Browary I w Warszawie, Dom pod Wilgą B i Apartamenty GO w Krakowie, Grota 111 we Wrocławiu oraz Park Sowińskiego III w Poznaniu).

W segmencie biurowym Spółka zakończyła budowę sześciu projektów o łącznej powierzchni najmu ok. 134 tys. mkw. (Q22 w Warszawie, Tryton Gdańsk, O3 Business Campus I w Krakowie, A4 Business Park III w Katowicach, Nobilis we Wrocławiu i Symetris I w Łodzi). Jednocześnie w 2015 roku Spółka rozpoczęła budowę kolejnych pięciu projektów, które łącznie mają 87 tys. mkw. powierzchni (Symetris II w Łodzi, O3 Business Campus II oraz III, West Link i Sagittarius we Wrocławiu).

W segmencie handlowym Grupa rozpoczęła budowę czterech projektów handlowych o łącznej powierzchni najmu 67 tys. mkw. (Galaxy rozbudowa i Outlet Park III i IV w Szczecinie, które na etapie budowy lub przygotowania zostały sprzedane do EPP, a także Galeria Libero w Katowicach). W omawianym okresie spółka zakończyła budowę IV etapu Outlet Parku w Szczecinie o powierzchni 3,4 tys. mkw., realizowanego dla EPP.

Projekty w 2017 r.

Nabycie udziałów w projekcie handlowym Galeria Młociny

Spółki z Grupy oraz spółki z grupy EPP zawarły 31 maja 2017 r. jako kupujący umowę zakupu łącznie 100% udziałów w spółce Rosehill Investments sp. z o.o., będącej pośrednim właścicielem projektu handlowo-biurowego w trakcie realizacji Galeria Młociny w Warszawie, zlokalizowanego w rejonie ul. Zgrupowania AK „Kampinos”. Sprzedającymi były spółki Broomfield Investments, Catfield Investments sp. z o.o., Powell Real Estate International B.V., Taberancle Limited, Taberancle Investments Limited oraz Elsorja Trading Limited. Za inwestycję obydwaj kupujący zapłacili blisko 104,5 mln EUR (z uwzględnieniem przejętych zobowiązań podmiotu będącego przedmiotem transakcji). Udział Grupy w transakcji wyniósł 30%, przypadająca na nią część ceny – blisko 12 mln EUR, a część przejętych zobowiązań – blisko 19 mln EUR.

Jednocześnie z zawarciem umowy przedwstępnej, podmiot z Grupy udzielił spółce celowej realizującej Galeria Młociny, pożyczkę przeznaczoną na spłatę zobowiązań wobec generalnego wykonawcy, w łącznej kwocie do maksymalnej wysokości 70 mln zł.

Ponadto, w ramach transakcji Emitent zawarł umowę wspólników z EPP regulującą m.in. zasady ładu korporacyjnego przejmowanych spółek oraz umowę zarządzania budową nieruchomości. W wyniku zawarcia tej umowy Emitent otrzymał funkcję zarządcy budowy oraz agenta wynajmu inwestycji.

Galeria Młociny to inwestycja handlowo-biurowa o łącznej powierzchni najmu 814,3 tys. mkw., z czego około 75 tys. mkw. to powierzchnia handlowa, rozrywkowa i gastronomiczna. Znajduje się w sąsiedztwie głównego węzła przesiadkowego północnej Warszawy, przez który codziennie przemierza się średnio 40.000 osób. Budowa pierwszej fazy projektu rozpoczęła się w październiku 2016 r., a budowę zakończono w drugim kwartale 2019 roku.

W I półroczu 2019 r., w związku z otwarciem galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki współkontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 31 grudnia 2019 r. wynosiła 12.756 tys. PLN.

Sprzedaż biurowca West Link we Wrocławiu i porozumienie ROFO z Griffin Premium RE

Emitent oraz jego podmioty zależne 9 marca 2017 r. podpisały z podmiotami z grupy Griffin Premium RE z siedzibą w Holandii przedwstępną umowę sprzedaży projektu biurowego West Link we Wrocławiu.

Cena sprzedaży projektu została ustalona jako iloraz przychodów operacyjnych netto (NOI), tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczanymi kosztami operacyjnymi, oraz wartości 6,873%, który wyniósł na dzień zawarcia umowy przedwstępnej 36,06 mln EUR, powiększony o szacowany kapitał obrotowy i środki pieniężne, oraz pomniejszony o dług sprzedawanych spółek, będących właścicielami projektu.

Wstępna wartość transakcji wyniosła łącznie 18 mln EUR (przy uwzględnieniu określonego wcześniej i opisanego wyżej wzoru wyliczenia ceny), a różnicę między ustaloną wcześniej wartością budynku (36,06 mln EUR) a wartością udziałów w spółkach projektowych stanowi dług projektowy.

Po dokonaniu ostatecznych rozliczeń wartość transakcji wyniosła 17,7 mln EUR. Kupujący jednocześnie zapłacił cenę za kupowaną nieruchomość poprzez nabycie obligacji o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej wynoszącej 18 mln EUR, emitowanych w trybie oferty prywatnej przez podmiot kontrolowany przez Emitenta, które to obligacje zostały rozliczone pomiędzy stronami w ramach płatności transakcyjnych. Obligacje West Link są niezabezpieczone, oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji. Ich wykup nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej obligacji wraz z naliczonymi odsetkami, przy czym wartość nominalna zostanie potrącona w cenie nabycia 100% udziałów w spółkach projektowych będących właścicielami projektu West Link.

Jednocześnie z przedwstępną umową zakupu biurowca West Link, grupa Griffin Premium RE zawarła z Emitentem umowę inwestycyjną dotyczącą prawa złożenia pierwszej oferty (*right of first offer*, „ROFO”) na nabycie projektów biurowych realizowanych w Warszawie, tj. projektu Beethovena etap I i II oraz Browary Warszawskie etap J. Griffin Premium RE zainwestował 25% kapitału, jaki został już zainwestowany i zainwestuje 25% przyszłego kapitału koniecznego do ukończenia budowy i sfinalizowania projektów poprzez objęcie obligacji (nie uwzględniając finansowania zewnętrznego udzielonego przez banki). Łączna szacowana wartość obligacji to 9,9 mln EUR. W związku z dokonaną inwestycją w obligacje, podmiot kontrolowany przez Griffin Premium RE jest uprawniony do 25% udziału w zyskach z projektów. Umowa ROFO daje także spółce Griffin Premium RE prawo złożenia pierwszej oferty zakupu trzech współfinansowanych biurowców.

Przedwstępna umowa sprzedaży biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu

W dniu 20 lipca 2017 r. Emitent zawarł przedwstępną umowę sprzedaży biurowca Sagittarius Business House, który powstaje we Wrocławiu. Nabywcą inwestycji został Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest), niemiecki podmiot zarządzający funduszami nieruchomościowymi, który zakupił budynek dla funduszu zarządzanego w imieniu swoich inwestorów instytucjonalnych.

W dniu 21 sierpnia 2018 r. strony transakcji, tj. spółka zależna Grupy Sagittarius – Projekt Echo – 113 sp. z o.o. sp.k., jako sprzedający, oraz W-HIH Immo Invest, jako kupujący, zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa sprzedającego składającego się m.in. z prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu przy ul. Suchej oraz ul. Borowskiej, prawa własności budynku biurowo-usługowego Sagittarius Business House położonego na tych nieruchomościach oraz budowli związanych z gruntem. Cena sprzedaży wyniosła 294.6 tys. PLN (68,5 mln EUR) i została ustalona jako iloraz NOI przedsiębiorstwa i stopy kapitalizacji w wysokości 6,175%. Kwota ta została pomniejszona m.in. o wartość okresów beczynszowych, koszty prac wykończeniowych oraz zwiększona o wartość należności z tytułu czynszu oraz środki pieniężne.

W dniu zamknięcia transakcji sprzedający i kupujący zawarli umowę na prace wykończeniowe, przewidującą wynagrodzenie należne sprzedającemu od kupującego za wykonanie po zawarciu umowy przyrzeczonej prac wykończeniowych w częściach budynku przeznaczonych na wynajem, które na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostały jeszcze wynajęte, albo zostały wynajęte, ale prace wykończeniowe nie zostały jeszcze zakończone.

W 2018 r., po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk ze sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 24.580 tys. zł.

Sprzedaż biurowca Nobilis Business House we Wrocławiu

Catalyst Capital, europejska firma inwestycyjna i zarządzająca funduszami w sektorze nieruchomości, 29 grudnia 2017 r. nabył biurowiec Nobilis Business House. Budynek jest położony przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie we Wrocławiu i został oddany do użytku pod koniec 2016 roku.

Wartość transakcji została ustalona jako iloraz NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczanymi kosztami operacyjnymi) budynku i stopy kapitalizacji w wysokości 6,672%. Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 40,3 mln EUR, która to kwota została pomniejszona, m.in. o wartość „okresów beczynszowych”, „okresów z obniżką czynszu” oraz o koszty prac wykończeniowych. Cena płatna na zamknięciu wyniosła 35.67 mln EUR. Po podwyżkach ceny, które były uwarunkowane przejęciem przez nowych najemców pomieszczeń i miejsc parkingowych, całkowita maksymalna wartość transakcji wzrosła do 43.21 mln EUR.

Budynek został kupiony do funduszu Catalyst Core Plus European Property Fund. Ma 16,9 tys. mkw. łącznej powierzchni najmu i jest obecnie w 75% wynajęty renomowanym podmiotom, jak Onet Group, City Space, PPG Deco, Smith & Nephew i centrum medycznemu Synexus.

Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży budynku A4 Business Park III w Katowicach

26 kwietnia 2017 r. zamknięta została umowa sprzedaży budynku A4 Business Park III w Katowicach.

Cena sprzedaży A4 Business Park III wyniosła 27,5 mln EUR powiększone o podatek VAT, jednak uwzględniając dodatkowe płatności, które Emitent otrzymał na podstawie umowy o prace aranżacyjne, łączna wartość przychodów związanych ze sprzedażą wzrosła do kwoty 28,2 mln EUR powiększonej o VAT.

Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości O3 Business Campus II w Krakowie

28 grudnia 2017 r. Spółka Echo-Opolska Business Park sp. z o.o. sp. k. zawarła z podmiotem zależnym od Echo Polska Properties N.V. – Ventry Investments sp. z o.o. sp. k., przyrzoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i al. 29 Listopada.

Cena sprzedaży wyniosła ostatecznie 43,5 mln EUR powiększoną o VAT.

Inne umowy

W dniu 20 grudnia 2017 r. spółka z Grupy sprzedała pięć lokali w budynku Kirkor w Warszawie za cenę 8 mln PLN netto.

W dniu 21 grudnia 2017 r. spółka z Grupy sprzedała dziewięć lokali biurowych w budynku Babka Tower w Warszawie za cenę niemal 34 mln PLN netto.

Projekty w 2018 r.

Wejście w segment mieszkań na wynajem – Resi4Rent

Emitent podpisał z R4R S.à.r.l. – podmiotem kontrolowanym przez fundusz zarządzany przez jedną z czołowych firm zarządzających inwestycjami na świecie – umowę ramową, której celem jest stworzenie pierwszej w Polsce prywatnej, instytucjonalnej platformy mieszkań na wynajem – Resi4Rent. Na podstawie umowy, Emitent jest odpowiedzialny przede wszystkim za planowanie, projektowanie i realizację inwestycji deweloperskich w ramach platformy, która jest samodzielnie zarządzana przez Resi4Rent. W dniu 14 września 2018 r. Resi4Rent zawarło z Emitentem przedwstępną umowę sprzedaży czterech projektów z ponad 1.200 mieszkaniami w budowie: budynek kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie, projekt przy ul. Wodnej w Łodzi oraz projekty Rychtalska i Kępa Mieszczańska we Wrocławiu. Projekty Rychtalska, Kępa Mieszczańska oraz Wodna zostały sprzedane do Resi4Rent na podstawie umów przyrzeczonych w 2019 r. i pierwszym półroczu 2020 r. Łączna wartość netto tych projektów wynosiła blisko 339 mln zł. Resi4Rent zawarło również umowę kredytową i umowę pożyczki z Bankiem Polska Kasa Opieki i innymi instytucjami finansowymi, które finansują budowę czterech przejętych projektów na łączną kwotę 259 mln zł. Jednocześnie Emitent – wypełniając swoje zobowiązania do współfinansowania platformy – objął nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Resi4Rent oraz udzielił mu pożyczki, w rezultacie czego na konto Resi4Rent wpłynęło 41 mln PLN.

Zamknięcie transakcji sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu

W ślad za zawartą 9 marca 2017 r. przedwstępną umową sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu i po spełnieniu się warunków zawieszających, Emitent oraz jego podmioty zależne 25 maja 2018 r. podpisały z podmiotami z grupy Globalworth Poland ostateczną umowę sprzedaży budynku. Cena sprzedaży wyliczona została w oparciu o ustaloną formułę ilorazu NOI (przychód operacyjny pomniejszony o nieodzyskiwalne koszty operacyjne budynku) oraz wartości 6,873% (yield), co wyniosło na dzień zawarcia umowy ok. 35,8 mln EUR. Wartość ta została powiększona o szacowany kapitał obrotowy i środki pieniężne spółek celowych będących właścicielem budynku, a następnie pomniejszona o dług spółek celowych, koszty pozostałych do wykonania robót wykończeniowych i robót budowlanych, koszty okresów obniżki czynszów, jak również czynszu z lokali wynajętych, ale jeszcze nie przekazanych. Po dokonaniu powyższych rozliczeń ostateczna wartość transakcji wyniosła 17,7 mln EUR. Transakcja została przedpłacona poprzez objęcie przez Globalworth Poland obligacji o cenie emisyjnej wynoszącej 18 mln EUR w trybie oferty prywatnej, które to obligacje zostały rozliczone pomiędzy stronami w ramach płatności transakcyjnych.

Zamknięcie transakcji biurowca Symetris Business Park II

W następstwie zawartych 30 września 2016 r. umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży siedmiu budynków biurowych do EPP, 26 lipca 2018 r. zamknięta została umowa sprzedaży budynku Symetris Business Park II za 19 mln EUR. Transakcję dotyczącą pierwszego etapu zamknięto w grudniu 2016 r., więc EPP stało się już właścicielem całego kompleksu Symetris Business Park zlokalizowanego przy al. Piłsudskiego w Łodzi. Sprzedany w lipcu budynek o powierzchni 9.700 mkw. jest w 94% wynajęty takim podmiotom, jak Philips Polska i Office Bistro. W dniu zawarcia transakcji średni ważony pozostały okres wynajmu budynku przekraczał 9 lat. Cały kompleks ma zielony certyfikat BREEAM. W ramach transakcji sprzedawca oraz kupujący zawarli umowę

gwarancji czynszowej, na podstawie której kupujący otrzymał gwarancję pokrycia płatności czynszowych oraz średnich opłat eksploatacyjnych dla części budynku, które jeszcze nie zostały wynajęte. Opłaty związane z niewynajętą powierzchnią były rozliczane w czasie przez 3 lata. Za usunięcie usterek sprzedawcy należała się kwota 193 tys. EUR plus VAT. Sprzedający jest z kolei zobowiązany do zapłacenia jednorazowej płatności 2,1 mln EUR związanej z określoną zmianą warunków zawarcia transakcji. Ponieważ sprzedawany budynek należał do pakietu nieruchomości, które były w 25% współfinansowane przez EPP zgodnie z umową prawa do złożenia pierwszej oferty (ROFO), po zamknięciu transakcji EPP otrzymało 25% zysku z projektu.

Zamknięcie transakcji biurowca Sagittarius Business House

Emitent zawarł 21 sierpnia 2018 r. ostateczną umowę sprzedaży położonego we Wrocławiu biurowca Sagittarius Business House. Nabywcą jest Warburg-HIH Invest Real Estate – niemiecka firma zarządzająca funduszami nieruchomościowymi, która zakupiła budynek dla funduszu zarządzanego w imieniu jednego ze swoich inwestorów instytucjonalnych. Wartość transakcji została ustalona jako iloraz przychodów operacyjnych netto (NOI) budynku i stopy kapitalizacji 6,175%, czyli wyniosła ok. 74,5 mln EUR. Kwota ta została pomniejszona m.in. o wartość okresów beczynszowych, koszty prac wykończeniowych budynku, a także inne koszty, a następnie zwiększona o wartość należności z tytułu czynszu oraz środki pieniężne. W rezultacie cena płaćna na zamknięciu transakcji wyniosła ok. 68,5 mln EUR. Jednocześnie sprzedający i kupujący zawarli umowę na prace wykończeniowe części budynku, przewidującą wynagrodzenie dla Emitenta, którego wysokość jest szacowana na ok. 2,1 mln EUR plus VAT.

Sprzedaż akcji EPP

Zgodnie ze strategią Grupy, spółka zależna Echo Prime Assets B.V. sprzedała w transakcjach zawartych w czerwcu i listopadzie 2018 r. ostatnie akcje spółki EPP. W czerwcu 2018 r. Emitent sprzedał 35,4 mln sztuk akcji EPP, które stanowiły blisko 4,5% w kapitale tej spółki. Łączna wartość zawartych wówczas transakcji, pomniejszona o koszty transakcyjne, wyniosła ok. 40 mln EUR po uwzględnieniu różnic kursowych. Natomiast 5 listopada 2018 r. sprzedany został ostatni pakiet akcji EPP N.V. w liczbie 15,3 mln sztuk. Cena sprzedaży pomniejszona o koszty transakcyjne wyniosła 17,1 mln EUR.

Otwarcie centrum handlowego Libero w Katowicach

Po dwóch latach prac budowlanych, 15 listopada 2018 r. Emitent otworzył w Katowicach centrum handlowe Libero. Inwestycja ma blisko 45 tys. mkw. powierzchni, z czego 99% jest wynajęte. Na jej trzech kondygnacjach znajduje się ponad 150 sklepów i punktów usługowych. Zgodnie z najnowszymi trendami, około 20% powierzchni Libero zajmuje strefa gastronomiczno-rozrywkowa, mieszcząca restauracje i kawiarnie, multiplex sieci Helios, klub fitness Fabryka Formy i centrum medyczne. Położone na południu Katowic przy trasie DK81 Libero ma certyfikat ekologiczny BREEAM. Autorem projektu architektonicznego jest pracownia MOFO Architekci. Budowa Libero kosztowała ponad 350 mln zł. W budynku pracuje obecnie około 1,5 tys. osób – pracowników najemców oraz obsługa centrum handlowego. Libero jest objęte umową prawa do złożenia pierwszej oferty z EPP (*right of first offer*, ROFO). Ponieważ EPP dostarczyło 25% wkładu własnego do tej inwestycji, jest uprawnione do 25% zysku z projektu po jego sprzedaży. Libero jest 150. projektem wybudowanym przez Grupę, a po jego zakończeniu liczba oddanych metrów kwadratowych powierzchni handlowej, mieszkaniowej, biurowej i hotelowej przekroczyła 1,5 mln.

Sprzedaż Biur przy Bramie – pierwszego biurowca kompleksu Browary Warszawskie

GLL Real Estate Partners podpisała z Emitentem 28 listopada 2018 r. przedwstępną umowę zakupu pierwszego biurowca Browarów Warszawskich – Biur przy Bramie.

Projekty w 2019 r.

Rozpoczęcie wielofunkcyjnego projektu Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi

Na początku 2019 r. Emitent rozpoczął prace budowane przy nowym wielofunkcyjnym projekcie Fuzja w Łodzi, przy ul. Tymienieckiego. To 7,7 ha terenu po dawnej fabryce włókienniczej Karola Scheiblera na Księżym Młynie, który spółka zakupiła w 2017 r. W 2018 r. miasto uchwaliło dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w styczniu 2019 r. uprawomocniło się pozwolenie na budowę pierwszego etapu inwestycji – dwóch budynków z ok. 270 mieszkaniami. Ich budowa i sprzedaż rozpoczęły się w kwietniu 2019 r. Cały kompleks będzie się składał z 20 budynków, z czego 14 to budynki historyczne, znajdujące się pod ochroną konserwatorską.

Zamknięcie sprzedaży Biur przy Bramie – pierwszego biurowca kompleksu Browary Warszawskie

GLL Real Estate Partners 29 marca 2019 r. podpisała z Emitentem przyrzeczoną umowę zakupu pierwszego biurowca Browarów Warszawskich – Biur przy Bramie. Ostateczna cena sprzedaży biurowca wyniesie 76,8 mln

EUR, po spełnieniu określonych warunków. Łącznie z umową sprzedaży, strony zawarły umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowej, zgodnie z którą kupujący ma zrekompensowany uszczerbek na przychodach operacyjnych, wynikający z zachęt dla najemców.

Otwarcie Galerii Młociny w Warszawie

Po ponad dwóch latach budowy, 23 maja 2019 r., Emitent i EPP otworzyły Galerię Młociny przy ul. Zgrupowania AK „Kampinos” w Warszawie. Inwestycja ma blisko 85 tys. mkw. powierzchni najmu, z czego 76 tys. mkw. przeznaczonych na handel oraz gastronomię oraz 6 tys. mkw. powierzchni biurowej, którą wynajęła spółka Inter Cars. Projekt architektoniczny Galerii Młociny powstał w dwóch pracowniach – Kuryłowicz & Associates oraz Chapman Taylor. Generalnym wykonawcą był Erbud, natomiast finansowanie zapewniło konsorcjum banków Santander, PKO Banku Polskiego, mBanku i Banku Gospodarstwa Krajowego. Znajduje się tu 220 sklepów i blisko 50 restauracji i kawiarni, centrum medyczne i pierwsze na Bielanach wielosalowe kino. Wśród renomowanych marek obecnych w Galerii Młociny warto wymienić m.in. grupę Inditex (Zara, Zara Home, Oysho, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear), H&M, Van Graff, TK Maxx, C&A, CCC, Media Markt czy RTV Euro AGD. Swoje premierowe sklepy otwierają też m.in. takie marki jak Gagliardi, Sloggi czy Mayoral. W Galerii Młociny sklep otworzyła również międzynarodowa sieć handlowa Primark. Sieć wynajęła 5,7 tys. mkw. (z czego 3,7 tys. to powierzchnia handlowa). Galeria powstała tuż przy węźle komunikacyjnym Młociny – w jednym z najlepiej skomunikowanych punktów w Warszawie, z bezpośrednim dostępem do metra, licznych linii tramwajowych i autobusów miejskich, podmiejskich i krajowych, stacji rowerowej oraz parkingu P&R. To najważniejsze miejsce przesiadkowe północnej części miasta i sąsiednich miejscowości, z którego co roku korzysta ponad 24 mln pasażerów. Inwestorami Galerii Młociny są EPP (70% udziałów) oraz Emitent (30% udziałów). EPP zarządza nowo otwartym kompleksem, natomiast Emitent był odpowiedzialny za proces deweloperski i najem. Galeria Młociny była największą inwestycją handlową otwartą w 2019 r. w Polsce.

Warunkowa umowa zakupu nieruchomości położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu

W dniu 14 sierpnia 2019 r. Emitent zawarł przedwstępne umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu. Nieruchomości mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Sprzedającymi są spółki MBP 1 sp. z o.o. oraz MBP 2 sp. z o.o., które wchodzi w skład grupy ImmoFinanz. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 46,1 tys. mkw. Zawarcie umów przyrzeczonych nastąpiło w dniu 21 października 2021 r. (patrz: „Opis działalności – Historia Grupy – Projekty w 2021 r. do Daty Prospektu – Umowa dotycząca nabycia nieruchomości położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu”).

Zamknięcie transakcji sprzedaży biurowca O3 Business Campus III w Krakowie

EPP i Henderson Park 11 września 2019 r. zakupili od Emitenta trzeci budynek O3 Business Campus w Krakowie, dzięki czemu oba podmioty są już właścicielami całego tego kompleksu biurowego. Partnerzy zapłacili za biurowiec w dniu transakcji 40,3 mln EUR. Emitent otrzymał dodatkowe płatności związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem usterek, w łącznej wysokości około 6,25 mln EUR powiększone o VAT. Budynek O3 Business Campus III ma 18,9 tys. mkw. powierzchni. Swoje biura mają w nim między innymi polski operator biur serwisowanych City Space, centrum medyczne Lux Med, EPAM Systems Poland, Danish Crown oraz Mota Engil.

Przejęcie pakietu większościowej akcji w Emitencie przez węgierską spółkę Wing

Emitent został w dniu 13 grudnia 2019 r. powiadomiony przez spółkę Echo Partners B.V. o pośredniej sprzedaży przez nią 230.930.856 akcji w Emitencie stanowiących 55,96% kapitału zakładowego (poprzez sprzedaż spółki Lisala sp. z o.o., która jest właścicielem akcji Emitenta). Transakcja była rezultatem ogłoszonego przez fundusze PIMCO i Oaktree Capital Management 14 marca 2019 r. przeglądu opcji strategicznych związanych z inwestycją w Emitenta. Nowym właścicielem Lisali, a przez to głównym akcjonariuszem Emitenta, jest węgierska spółka Wing, która podpisała przedwstępną umowę zakupu 16 października 2019 r. Wing, spółka działająca w sektorze nieruchomości, jest długoterminowym regionalnym, strategicznym inwestorem i inwestorem dostrzegającym potencjał Emitenta.

Wing jest jedną z największych prywatnych spółek nieruchomościowych na Węgrzech, a także wiodącym węgierskim deweloperem i inwestorem. Od swojego powstania 20 lat temu, stworzyła na Węgrzech portfel budynków o łącznej powierzchni ponad 1 mln mkw. Obecnie posiada duży portfel nieruchomości w budowie i zarządzaniu, a także spółki wyspecjalizowane w usługach *asset management*, *property & facility management* oraz projektowania. Spółka została założona w 1999 roku, ma projekty w budowie i przygotowaniu o łącznej powierzchni blisko 325 tys. mkw. i portfel ukończonych obiektów o łącznej powierzchni 740 tys. mkw. Działa we wszystkich sektorach rynku nieruchomości: biurowym, handlowym, przemysłowym, hotelowym

i mieszkaniowym. Jest pierwszą spółką z branży nieruchomości, której obligacje są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Budapeszcie.

Projekty w 2020 r.

Zakup trzech nieruchomości z centrami handlowymi pierwszej generacji w Krakowie, Łodzi i Poznaniu

W dniu 1 grudnia 2020 r. Emitent zawarł umowy zakupu działek w Poznaniu przy ul. Opieńskiego, Łodzi przy ul. Widzewskiej oraz w Krakowie przy ul. Kapelanka. Grunty należące do spółek z grupy Tesco są doskonale zlokalizowane i wpisują się w strategię rozwoju mieszkaniowej części biznesu Grupy. Deweloper planuje przeznaczyć wszystkie działki pod zabudowę wielofunkcyjną. Powstanie na niej ok. 4 tys. mieszkań, powierzchnia handlowo-usługowa, natomiast w Krakowie – również biurowa. Do czasu rozpoczęcia robót budowlanych istniejącymi centrami handlowymi będzie zarządzał Emitent. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 190 tys. mkw. Cena netto wyniosła łącznie 41,6 mln EUR. Pod koniec 2019 r. Emitent odkupił od sieci handlowej teren w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej, obok stacji metra Kabaty.

Zakończenie prac budowlanych w kompleksie Browarów Warszawskich

W 2020 r. Emitent zakończył prawie wszystkie prace budowlane w kompleksie Browary Warszawskie. Na 2021 r. pozostało jedynie wykonanie prac wykończeniowych w historycznych budynkach, ostatnie nasadzenia roślin oraz aranżacja przestrzeni publicznych. Budynek Biur przy Willi otrzymał pozwolenie na użytkowanie 15 kwietnia 2020 r., natomiast Biura przy Warzelni – w dniu 1 września 2020 r. W lipcu 2020 r. pozwolenie na użytkowanie otrzymał również budynek z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent Warszawa Browary, który we wrześniu 2020 r. został przejęty przez docelowego właściciela - platformę Resi4Rent. Znajduje się w nim 450 mieszkań, z których obecnie około 100% jest już wynajęte. Pozwolenie na użytkowanie kolejnego budynku - Apartamentów przy Warzelni (Browary Warszawskie E) – zostało wydane w październiku 2020 r. W budynku znajduje się 81 mieszkań o wysokim standardzie, które są już wykańczane przez nabywców. Browary Warszawskie to pierwsza miastotwórcza, wielofunkcyjna inwestycja Emitenta, nazywana „destination”. Jest ona kompleksem łączącym funkcję mieszkaniową, biurową oraz handlowo-rozrywkową, który powstał na blisko 4,5 hektarowej działce w kwartale ulic Grzybowska, Krochmalna, Wronia i Chłodna.

Projekty w 2021 r. do Daty Prospektu

Sprzedaż budynku Biura przy Willi

W dniu 11 marca 2021 r. podmiot z Grupy zawarł ostateczną umowę sprzedaży budynku Biura przy Willi, który należy do kompleksu Browary Warszawskie. Kupującym jest KGAL Group, wiodący niezależny zarządzający inwestycjami i aktywami. Budynek został sprzedany za około 86,7 miliona EUR. Wartość transakcji została pomniejszona m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, częściową wartość skapitalizowanych czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, wartość prac aranżacyjnych, a także o inne koszty. W rezultacie, cena płaćna na zamknięciu wyniosła 69,3 mln EUR powiększona o VAT. Po przekazaniu powierzchni wszystkim najemcom cena zostanie podwyższona do kwoty 76,6 mln EUR powiększone o VAT. Dodatkowo sprzedający otrzymał osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 4,6 mln EUR powiększone o VAT. W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynku oraz umowę gwarancji czynszowych. Umowa gwarancji czynszowych przewiduje gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynku, które jeszcze nie zostały wynajęte oraz które zostały wynajęte, ale w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe. Budynek Biur przy Willi ma 13 pięter, 55 m wysokości oraz 16,6 tys. mkw. powierzchni najmu. Znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie odrestaurowanej Willi Schielego, historycznego domu dawnego właściciela browaru i jest usytuowany obok wejścia do Browarów Warszawskich.

Przejęcie pakietu większościowego akcji spółki Archicom

W dniu 22 kwietnia 2021 r. Emitent zawarł umowę nabycia pakietu akcji Archicom, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Archicom.

Sprzedającymi byli założyciele, Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Łączna cena za akcje wyniosła 429 mln zł. Emitent zapłacił 241 mln zł w dniu zawarcia transakcji, a pozostałe 188 mln zł - w drodze emisji obligacji o terminie zapadalności 3,5 roku, oprocentowanych według rocznej stopy procentowej w wysokości 5%. Z zakresu transakcji wyłączone zostały spółki zależne Archicom, które prowadzą działalność deweloperską poza Wrocławiem i przyległymi gminami oraz działalność w zakresie usług architektonicznych i projektowych. Aktywa te zostały odsprzedane założycielom Archicom. Projekty deweloperskie zakupili Dorota

Jarodzka- Śródka oraz Rafał Jarodzki za 131 mln zł (płatne w dwóch ratach), natomiast studio projektowe – Dorota Jarodzka-Śródka oraz Kazimierz Śródka za 2,4 mln zł. Dodatkowo, w dniu zamknięcia transakcji została zawarta umowa opcji, na podstawie której Emitent, lub podmiot wskazany przez Emitenta, jest uprawniony do zakupu pozostałych w rękach sprzedających akcji Archicom, stanowiących 8,31% kapitału zakładowego uprawniających do 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu. Opcja będzie możliwa do wykorzystania do 15 marca 2023 r. Na koniec 2020 r. we Wrocławiu oraz Krakowie Archicom miał około 2 tys. mieszkań w budowie oraz 4,2 tys. mieszkań w przygotowaniu. Po sfinalizowaniu transakcji grupa Echo jest największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce – tylko w 2021 r. rozpocznie łącznie budowę 7 tys. mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem. Przejęcie jest zgodne ze strategicznym celem Grupy, jakim jest osiągnięcie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym. Archicom działa głównie na dolnośląskim rynku, a od 2016 r. jest notowany na GPW. Spółka wyrosła z rodzinnego biura projektowego i ma na swoim koncie 160 zrealizowanych inwestycji, w tym m.in. rewitalizowany kompleks Browarów Wrocławskich, wielokrotnie nagradzane osiedle Olimpia Port, a także pierwsze we Wrocławiu ekskluzywne Lofty Platinum. Archicom jest silną, rozpoznawalną marką z blisko 15% udziałem we wrocławskim rynku mieszkaniowym. Zgodnie z wcześniejszymi decyzjami rady nadzorczej i walnego zgromadzenia akcjonariuszy Archicom, jednocześnie z zamknięciem transakcji nastąpiły zmiany we władzach spółki. Prezesem zarządu Archicom został Waldemar Olbryk (który zrezygnował w związku z tym z zasiadania w Zarządzie), a członkami zarządu – Agata Skowrońska-Domańska i Rafał Zboch. Nicklas Lindberg, Maciej Drozd, Małgorzata Turek oraz Rafał Mazureczak objęli natomiast stanowiska członków rady nadzorczej Archicom.

Dodatkowo, w wyniku zawarcia w dniu 23 lipca 2021 r. oraz rozliczenia w dniu 26 lipca 2021 r. transakcji nabycia akcji Archicom objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania ogłoszonego przez Spółkę w dniu 17 czerwca 2021 r., Spółka nabyła dwie akcje zwykłe na okaziciela serii A Archicom, odpowiadające ok. 0,01% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym, uprawniające do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu Archicom, co odpowiada ok. 0,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Archicom.

Dotychczas posiadany udział Spółki zmienił się o ok. 0,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Archicom i osiągnął łącznie 66% liczby głosów na walnym zgromadzeniu Archicom.

Sprzedaż nieruchomości Biura przy Warzelni

W dniu 5 sierpnia 2021 r. spółka zależna Emitenta, tj. Dellia Investments – Projekt Echo – 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zawarł umowę sprzedaży nieruchomości Biura przy Warzelni położonej w Warszawie. Kupującym jest spółka prawa niemieckiego Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH z grupy Deka Immobilien.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 152.320.832,00 EUR. Kwota do zapłaty została obliczona w oparciu o wartość transakcji pomniejszoną m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, obniżek czynszu, wartość prac aranżacyjnych, a także o inne koszty. W rezultacie, cena do zapłaty wyniosła 128.941.337,00 EUR powiększone o VAT. Dodatkowo, sprzedający, tj. wskazana wyżej spółka zależna Emitenta, otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 15.034.505 EUR powiększone o VAT.

Nabywając Biura przy Warzelni kupujący nabył nieruchomość oraz inne składniki majątkowe obejmujące w szczególności prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 13/25 oraz 13/21 znajdujących się w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej, prawo własności budynku biurowo-usługowego znanego jako Biura przy Warzelni, prawo własności budynku usługowego znanego jako Piwnice Czasu oraz prawo własności budynku usługowego znanego jako Warzelnia oraz budowli wniesionych na tym gruncie dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00466975/4.

Sprzedaż nieruchomości biurowej: Moje Miejsce etap I w Warszawie

W dniu 7 października 2021 r. spółka zależna Emitenta, Projekt Beethovena - Projekt Echo-122 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, jako sprzedający, zawarła umowę sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład kompleksu biurowego (I Etap) pod nazwą Moje Miejsce położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ul. J. P. Dziekońskiego 1, oraz innych składników majątkowych. Nabywcą nieruchomości został inwestor instytucjonalny działający na rynku nieruchomości.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej wyniosła 47.283.955 EUR, która to kwota została pomniejszona m.in. o wartość „okresów beczynszowych”, wartość przyszłych podwyżek ceny oraz o koszty prac wykończeniowych budynku (*fit-out works*). W rezultacie, cena płatna na zamknięciu transakcji wyniosła 45.043.174 EUR. Zapłata podwyżki ceny w maksymalnej wysokości 1.023.405 EUR jest spodziewana do końca 2022 r., po wynajęciu wolnych powierzchni pozostających w budynku na dzień sprzedaży (ok. 5% powierzchni GLA).

Dodatkowo, na podstawie umowy o prace wykończeniowe i usługi dodatkowe (*fit-out works*) zawartej pomiędzy stronami sprzedający zobowiązał się do wykonania prac wykończeniowych w lokalach najemców za wynagrodzeniem o wartości ok. 749.000 EUR netto.

Wraz z umową sprzedaży strony zawarły m.in. również: (i) umowę gwarancji jakości budynku (*quality guarantee agreement*); (ii) umowę gwarancji czynszowej (*rental guarantee agreement*); oraz (iii) umowę o wykonanie prac wykończeniowych i usług dodatkowych (*fit-out agreement*).

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

Ponadto, Emitent udzielił gwarancji dotyczącej zabezpieczenia płatności przez sprzedającego na rzecz kupującego zobowiązań sprzedającego wynikających z umowy sprzedaży oraz pozostałych wymienionych wyżej umów.

Umowa dotycząca nabycia nieruchomości położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu

W dniu 21 października 2021 r. Emitent, jako kupujący, oraz MBP 1 sp. z o.o., spółka wchodząca w skład grupy Immofinanz, jako sprzedający, zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonych w Warszawie będących w użytkowaniu wieczystym sprzedającego.

Na podstawie zawartej umowy, Emitent nabędzie nieruchomości sprzedającego oraz inne składniki majątkowe obejmujące w szczególności prawo użytkowania wieczystego działek gruntu znajdujących się w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu oraz prawo własności budynków biurowych i budowli wzniesionych na tym gruncie.

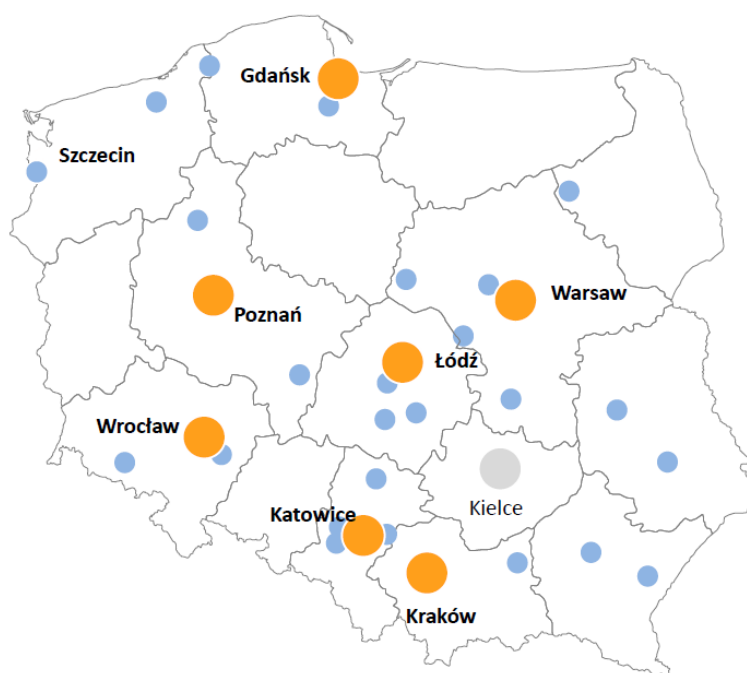
Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi 46.147 mkw. Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 221.612.325 PLN, powiększona o VAT.

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

Główne obszary działalności

Na Datę Prospektu działalność Grupy prowadzona jest w Polsce. Spółka prowadzi inwestycje w siedmiu głównych aglomeracjach Polski: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Trójmieście, Łodzi, Wrocławiu i na Śląsku.

Poniższa mapa przedstawia zasięg działalności Grupy na terenie Polski.



Legenda:

- siedziba Spółki;
- miasta, w których Spółka prowadzi obecnie inwestycje i zamierza koncentrować swoją działalność;
- miasta, w których Spółka realizowała inwestycje w przeszłości.

Segmenty działalności

Podstawowa działalność Grupy dzieli się na następujące segmenty:

- budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych;
- budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych – biurów i centrów handlowych;
- świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace; oraz
- świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, konsulting i inne).

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu przychodów ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2020 i 2019.

	Półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r.		Półrocze zakończone 30 czerwca 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	
	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)
	(przejrzane)		(przejrzane)		(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Mieszkania	284.321	68	212.909	53	728.694	60	555.521	63
Resi4Rent	13.164	3	115.125	28	286.998	24	97.894	11
Nieruchomości komercyjne	123.411	29	76.315	19	197.162	16	226.718	26
Łączne przychody	420.896	100	404.349	100	1.212.854	100	880.133	100

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2020 r. oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy.

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 najczęściej 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.

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu kosztu własnego sprzedaży Grupy przypisanego do poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2020 i 2019:

	Półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r.		Półrocze zakończone 30 czerwca 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	
	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)
	(przejrzane)		(przejrzane)		(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Mieszkania	(244 644)	78	(175 563)	51	(564.165)	58	(401.728)	59
Resi4Rent	(12 243)	4	(111 217)	32	(273.049)	28	(91.168)	13
Nieruchomości komercyjne	(57 089)	18	(58 585)	17	(131.809)	14	(184.234)	27
Koszt własny sprzedaży, razem	(313 976)	100	(345 365)	100	(969.023)	100	(677.130)	100

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2020 r. oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy.

Poniżej przedstawiono informację na temat zysku (straty) brutto ze sprzedaży Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2020 i 2019.

	Półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r.		Półrocze zakończone 30 czerwca 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	
	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto (w tys. PLN)	Udział (%)
	(przejrzane)				(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Mieszkania	39 677	37	37 346	63	164.529	67	153.793	76
Resi4Rent	921	1	3 908	7	13.950	6	6.726	3
Nieruchomości komercyjne	66 322	62	17 730	30	65.352	27	42.484	21
Zysk brutto ze sprzedaży	106.920	100	58.984	100	243.831	100	203.003	100

Źródło: Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2020 r. oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy

Działalność Grupy w poszczególnych segmentach została szczegółowo opisana poniżej.

Mieszkania

Segment mieszkaniowy to najbardziej dynamicznie rozwijający się sektor, który na tle innych branż gospodarki radził sobie doskonale w trudnej pandemicznej sytuacji. Rok 2020 dla Grupy był bardzo owocny. Mimo spadków na rynku sprzedaży mieszkań w stosunku do 2019 roku, Grupa osiągnęła w 2020 roku najwyższą sprzedaż oraz przekazała największą liczbę mieszkań w swojej dotychczasowej historii. W 2020 roku Spółki z Grupy zawarły 1.570 przedwstępnych umów sprzedaży mieszkań w porównaniu do 1.357 umów zawartych w 2019 r. (wzrost o około 16%) i przekazały klientom 1.505 mieszkań, w porównaniu do 1.263 mieszkań przekazanych klientom w 2019 r. (wzrost o około 19%). Mimo więc spadkowego trendu na rynku, Emitent zanotował wzrosty w tym segmencie działalności. Od początku 2021 roku do końca września 2021 r. Grupa Echo (nie uwzględniając Grupy Archicom, nad którą Emitent ma kontrolę od 22 kwietnia 2021 r.) zawarła 1.274 przedwstępne umowy sprzedaży mieszkań, w porównaniu do 1.106 umów zawartych w analogicznym okresie w 2020 r. Zamiarem Grupy jest kontynuacja prac nad rozwojem biznesu mieszkaniowego, w celu dalszego wzmocnienia swojej pozycji rynkowej, poprawiania rentowności i odporności na zmienne warunki rynkowe. Spółka cały czas obserwuje panującą sytuację i nieco ostrożniej podchodzi do rozpoczynania nowych projektów. Największy wpływ na wzrost sprzedaży mieszkań realizowanych przez Grupę są miastotwórcze projekty, takie jak Browary Warszawskie, Moje Miejsce w Warszawie czy Łódzka Fuzja. W celu zapewnienia dalszego intensywnego rozwoju Emitent kupuje nowe działki. W 2020 roku spółki z Grupy zawarły między innymi umowy przyrzeczone zakupu działek w Poznaniu przy ul. Opieńskiego, Łodzi przy ul. Widzewskiej oraz w Krakowie przy ul. Kapelanka. Grunty zakupione zostały od spółek z grupy Tesco i są doskonale zlokalizowane i idealnie wpisują się w strategię rozwoju Grupy. Wszystkie te działki zostaną przeznaczone pod zabudowę wielofunkcyjną. Powstanie na nich ok. 4 tys. mieszkań oraz powierzchnie handlowo-usługowe, natomiast w Krakowie – również biurowe.

Pandemia zmieniła dotychczasowe społeczne przyzwyczajenia i sposoby korzystania z przestrzeni, co ma przełożenie na projektowanie i budowanie mieszkań. Grupa inwestuje w digitalizację. Po kilkutgodniowej analizie zachowań i potrzeb mieszkańców miast, projektanci Grupy przystosowali budowane projekty mieszkaniowe do nowych warunków i oczekiwań klientów. Zaproponowane zostały rozwiązania, które podnoszą poziom bezpieczeństwa, m.in. specjalna aplikacja, która identyfikuje mieszkańców, automatycznie otwiera im drzwi oraz wzywa windę, która zawiezie ich na ich piętro – bez potrzeby dotykania przycisków w przestrzeni wspólnej. Przy projektowaniu i aranżacji mieszkań, znacznie większą uwagę architekci Grupy przykładają do możliwości łatwego zaadaptowania przestrzeni na potrzeby domowego biura. Od kilku lat w odpowiedzi na aktualne trendy rynkowe, Grupa współpracuje z dostawcami nowoczesnych rozwiązań zarządzania mieszkaniami, które poprawiają standard lokali i wygodę mieszkańców, wprowadzając nowe funkcjonalności. Spółka w standardzie wyposaża mieszkania w nowych projektach w serce inteligentnego systemu zarządzania, dzięki któremu mieszkańcy będą mogli za pomocą smartfonu kontrolować temperaturę, oświetlenie czy bezpieczeństwo. Zostało ono zaprojektowane specjalnie dla Emitenta. Wynika to z konieczności dopasowania się do wymagań klientów z tzw. pokolenia millennialsów, którzy stanowią coraz większą grupę klientów, zafascynowanych nowymi technologiami, potrzebujących swobody i komfortu oraz ceniących miejski, aktywny tryb życia. Dodatkowo, Spółka wypracowała system tzw. usług miejskich (*life services*), które będzie wprowadzać szczególnie do wielofunkcyjnych projektów. Są to m.in. paczkomaty, dedykowane miejsca parkingowe dla samochodów car sharingowych, rowery miejskie, miejsca dla samochodów ładowanych elektrycznie, wieszaki na rowery, pralnie samoobsługowe itp. Usługi te są wprowadzane do każdej inwestycji indywidualnie, w zależności od zapotrzebowania oraz istniejącej infrastruktury. Usługi miejskie i systemy zarządzania mieszkaniami są istotną przewagą konkurencyjną Grupy.

Realizując strategiczny cel zwiększenia obecności w sektorze mieszkaniowym, 8 lutego 2021 r. Emitent zawarł przedwstępną umowę zakupu pakietu 66% akcji wrocławskiej spółki Archicom od jej założycieli. Szczegółowe informacje na temat nabycia spółki Archicom przedstawiono w rozdziale „Opis działalności Grupy – Historia Grupy – Projekty w 2021 r. do Daty Prospektu – Przejęcie pakietu większościowego akcji spółki Archicom” powyżej.

Historia działalności Grupy w segmencie mieszkaniowym

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie mieszkaniowym.

Rok	Wydarzenie
1996	Realizacja pierwszego budynku mieszkalnego w Kielcach, a następnie luksusowego apartamentowca Flower House w Warszawie.
1997	Oddanie do użytkowania pierwszych budynków mieszkalnych w Warszawie. Rozpoczęcie budowy kolejnych budynków mieszkalnych w Warszawie: Melody House przy al. Szucha i apartamentów przy ul. Nalewki oraz zespołu mieszkalnego Kasztel w Krakowie przy ul. Turniejowej.
1998	Oddanie do użytkowania warszawskich apartamentowców Flower House i Melody House oraz pierwszego mieszkaniowego projektu Grupy w Kielcach. Rozpoczęcie realizacji zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie przy al. Jana Pawła II. Rozpoczęcie budowy apartamentowca Osiedle Zeusa oraz zespołu apartamentowego przy ul. Zwycięzców na Saskiej Kępie w Warszawie, apartamentowca Nad Wartą w Poznaniu oraz osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc.
1999	Oddanie do użytku Osiedla Zeusa oraz apartamentowca przy ul. Nalewki w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji kolejnych apartamentowców: przy ul. Ateńskiej w Warszawie oraz przy ul. Klonowej w Kielcach.
2000	Oddanie do użytkowania apartamentowca Nad Wartą w Poznaniu i w Warszawie przy ul. Zwycięzców oraz części Babka Tower.
2001	Zakończenie realizacji wyższej części Babka Tower oraz apartamentowca przy ul. Ateńskiej w Warszawie.
2002	Oddanie mieszkań w osiedlach i apartamentowcach w Kielcach, Szczecinie i Krakowie. Rozpoczęcie realizacji projektów mieszkaniowych, m.in. zespołu usługowo-apartamentowego Kirkor w Warszawie.
2003	Rozpoczęcie realizacji apartamentowca Mondrian House w Warszawie. Rozpoczęcie prac nad Małymi Naramowicami w Poznaniu oraz budowa Osiedla Inflancka w Warszawie.
2004	Rozpoczęcie realizacji kolejnego projektu mieszkaniowego – Dom Pod Pegazem w Krakowie.
2005	Oddanie do użytku trzech apartamentowców: Cztery Pory Roku i Dom Pod Pegazem w Krakowie oraz Mondrian House w Warszawie (wyróżniony nagrodą „Best Residential Building” magazynu „Construction & Investment Journal”). Realizacja Osiedla Inflancka na warszawskim Muranowie (pierwsza nagroda w konkursie „Życie w Architekturze” zorganizowanym przez magazyn „Murator”, w kategorii budownictwa wielorodzinnego).
2006	Zakup nieruchomości w Poznaniu, Krakowie i Warszawie z przeznaczeniem na realizację projektów mieszkaniowych.
2007	Zakończenie realizacji Osiedla Inflancka w Warszawie (II etap). Rozpoczęcie realizacji budynku apartamentowego w Poznaniu oraz osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc.

Rok	Wydarzenie
	Zakup nieruchomości z przeznaczeniem na realizację projektów mieszkaniowych w Łodzi, i Wrocławiu.
2008	Zakończenie realizacji obiektów mieszkaniowych: III etapu Osiedla Inflancka, II etapu inwestycji przy ul. Zwycięzców, III etapu Osiedla Naramowice w Poznaniu. Zakończenie realizacji II etapu inwestycji Bilcza II polegającej na przygotowaniu do sprzedaży działek (łącznie około 130.000 mkw.) wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów).
2010	Realizacja projektu apartamentowego Klimt House w Warszawie, kompleksów mieszkaniowych Kasztanowa Aleja i Małe Naramowice Pod Klonami w Poznaniu. Budowa i sprzedaż nowoczesnego budynku apartamentowego Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Poznaniu i Bilczy k. Kielc.
2011	Rozpoczęcie realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej - Osiedla Południowego k. Kielc. Budowa i sprzedaż budynku apartamentowego Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Zakończenie I etapu realizacji osiedla Kasztanowa Aleja w Poznaniu oraz budowa Domu Pod Słowikiem w Krakowie. Rozpoczęcie realizacji projektu Rezydencje Leśne w warszawskich Młocinach. Sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Poznaniu, Warszawie i Bilczy k. Kielc. Zakończenie realizacji Klimt House – prestiżowego apartamentowca zlokalizowanego na Starym Mokotowie w Warszawie.
2012	Zakończenie realizacji osiedla Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu i zespołu apartamentowego Dom Pod Słowikiem w Krakowie. Rozpoczęcie realizacji II etapu osiedla Kasztanowa Aleja. Sprzedaż domów szeregowych w ramach poznańskiej inwestycji Małe Naramowice Pod Klonami oraz II etapu Osiedla Południowego k. Kielc. Rozpoczęcie realizacji Osiedla Jarzębinowego w Łodzi. Sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Poznaniu, Warszawie i Bilczy k. Kielc. Budynek apartamentowy Klimt House w zestawieniu najbardziej luksusowych nieruchomości według tygodnika „Wprost”.
2013	Rozpoczęcie realizacji Osiedla Jaśminowego w dzielnicy Naramowice oraz kameralnego kompleksu mieszkaniowego Hortus Apartaments na Woli Justowskiej w Krakowie. Realizacja projektu mieszkaniowego Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej 10 oraz kolejnego etapu projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla realizowanego w Łodzi Osiedla Jarzębinowego. Wrocławskie osiedle Przy Słowiańskim Wzgórzu zwyciężyło w konkursie Złote Ville 2013, w kategorii najlepszych inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych na Dolnym Śląsku, zdobyło III nagrodę w konkursie „Piękny Wrocław” organizowanym przez Prezydenta Wrocławia i Towarzystwo Miłośników Wrocławia oraz otrzymało II nagrodę w konkursie „Dom, w którym chciałbym mieszkać” organizowanym przez redakcję „Gazety Wyborczej”, natomiast poznańskie osiedle Małe Naramowice Pod Klonami zwyciężyło w konkursie Złote Ville 2013 w kategorii najlepszych inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w Wielkopolsce.
2014	Krakowski projekt Grupy – Hortus Apartments uznany za najlepszą inwestycję mieszkaniową w Polsce w konkursie Złote Ville 2014, inwestycja Dom Pod Słowikiem zwyciężyła w kategorii najlepszej inwestycji w Małopolsce, a Osiedle Jarzębinowe okazało się najlepszym projektem mieszkaniowym w województwie łódzkim.

Rok	Wydarzenie
	Rozpoczęcie realizacji II etapu Osiedla Jarzębinowego w Łodzi, zespołu domów w zabudowie szeregowej w Poznaniu przy ul. Czarnucha, kompleksu mieszkalnego „Grota 111” we Wrocławiu i budynku mieszkalno-usługowego w Krakowie przy ul. Bronowickiej. II etap inwestycji Kasztanowa Aleja w Poznaniu uzyskał pozwolenie na użytkowanie.
2015	Liczba sprzedanych mieszkań – 591; Rozpoczęcie realizacji Kościuszki Apartaments oraz I etapu osiedla Dom pod Wilgą w Krakowie, III etapu osiedla Nowy Mokotów w Warszawie, II etapu kompleksu mieszkalnego „Grota 111” we Wrocławiu, III etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi oraz czterech inwestycji mieszkaniowych w Poznaniu: II i III etapu osiedla Park Sowińskiego, kompleksu mieszkaniowego Jackowskiego oraz III etapu osiedla Pod Klonami. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego Bronowicka 42 w Krakowie, II etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi oraz I etapu kompleksu mieszkalnego Grota 111 we Wrocławiu.
2016	Liczba sprzedanych mieszkań – 925. Rozpoczęcie realizacji 8 projektów mieszkaniowych: Nowy Mokotów IV etap i Browary etap I (A) w Warszawie, Dom pod Wilgą etap II (B) i Apartamenty GO (Rakowicka) w Krakowie, IV etapu Park Sowińskiego, I etapu osiedla Perspektywy (17 MW) i II etapu osiedla Jaśminowe w Poznaniu oraz IV etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi. Zakończenie realizacji 4 projektów z 459 mieszkaniami: Park Sowińskiego I etap oraz Osiedle Jaśminowe II w Poznaniu, Park Avenue Apartments w Krakowie oraz Nowy Mokotów II etap w Warszawie).
2017	Sprzedaż 1.427 mieszkań (54% więcej niż w 2016 r.) i wydanie 1.006 lokali (o 123% więcej niż w 2016 roku). Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji w Poznaniu: Pod Klonami III oraz Park Sowińskiego etap II i III i Jackowskiego, Dom pod Wilgą etap I i Kościuszki Apartments w Krakowie, Osiedle Jarzębinowe etap III w Łodzi, Nowy Mokotów III i IV etap w Warszawie, a także Grota-Roweckiego II etap we Wrocławiu. Rozpoczęcie realizacji 10 projektów mieszkaniowych: Dom pod Wilgą etap III w Krakowie, Nowa Dzielnica w Łodzi (dawna Wodna), Zebra we Wrocławiu, Osiedla Perspektywa etapy II i III w Poznaniu, Browary Warszawskie etapy B i C oraz Widoki Mokotów i Osiedla Reset (Taśmowa I) w Warszawie,, osiedla Jarzębinowe etap V w Łodzi.
2018	Sprzedaż 986 mieszkań i przekazanie kluczy do 935 lokali. Rozpoczęcie budowy i wprowadzenie do sprzedaży ośmiu projektów z blisko 950 mieszkaniami: w Krakowie (Rydla 32), we Wrocławiu (Grota 111 etap III oraz Ogrody Graua), w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe etap VI, Osiedle Jaśminowe etap IV) oraz w Warszawie (Moje Miejsce etap I, Browary Warszawskie etap E i Osiedle Reset II). Zakończenie realizacji siedmiu inwestycji mieszkaniowych: Dom pod Wilgą etap II i Apartamenty GO w Krakowie, Osiedle Jarzębinowe etap IV w Łodzi, Osiedle Jaśminowe etap III, Park Sowińskiego etap IV i Osiedle Perspektywa etap I w Poznaniu oraz Browary Warszawskie etap A w Warszawie.
2019	Sprzedaż 1.357 mieszkań, przekazanie kluczy do 1.263 lokali. Ukończenie budowy jedenastu projektów: w Krakowie: Dom pod Wilgą III, oraz Rydla 32, w Poznaniu: Osiedle Perspektywa etap II i III, we Wrocławiu: Zebra i Grota 111 etap III, w Łodzi: Nowa Dzielnica oraz Osiedle Jarzębinowe etap V i w Warszawie: Browary Warszawskie etap B i C oraz Osiedle Reset I.

Rok	Wydarzenie
2020	Rozpoczęcie budowy i wprowadzenie do sprzedaży dziewięciu projektów z ponad 1 800 mieszkaniami: Osiedle Jarzębinowe VI i VII etap, Fuzja etap I w Łodzi, Enter etap I, Esencja etap I, Nasze Jerzyce etap I i II w Poznaniu, Stacja Wola etap I w Warszawie oraz Stacja 3.0 we Wrocławiu. Rozpoczęcie realizacji siedmiu projektów, które powiększyły naszą ofertę o blisko 1,3 tys. mieszkań: Osiedle KrK etap I i etap II oraz Bonarka Living etap I w Krakowie, Osiedle Jarzębinowe etap VIII i Fuzja etap II w Łodzi, Osiedle Enter etap Ia w Poznaniu oraz Stacja Wola etap II w Warszawie. Rekordowa sprzedaż i liczba mieszkań przekazanych klientom Grupy. Podpisanie 1.570 umów sprzedaży (o 16% więcej niż w 2019 r.). Klienci odebrali klucze do 1.505 gotowych mieszkań (o 19% więcej niż w 2019 r.). Ukończenie budowy 11 projektów: Fuzja etap I oraz Osiedle Jarzębinowe etap VI i VII w Łodzi, Stacja 3.0 oraz Ogrody Graua we Wrocławiu, Osiedle Jaśminowe etap IV i Apartamenty Esencja w Poznaniu oraz Apartamenty przy Warzelni, Osiedle Reset etap II, Widoki Mokotów, Moje Miejsce w Warszawie.
2021	Zakup 66% akcji wrocławskiej spółki Archicom posiadającej blisko 15% udział we wrocławskim rynku mieszkaniowym. Rozpoczęcie realizacji dziewięciu inwestycji mieszkaniowych przez Grupę: Osiedle - Zam I w Krakowie, Osiedle Enter etap II i III w Poznaniu, Fuzja etap III, Boho (Wodna 17-19) i Zenit etap I w Łodzi oraz we Wrocławiu przez Archicom: Olimpia Port M36, M38, Olimpia Port M24, M25, M26 oraz Browary Wrocławskie BA2, BA3. Zakończenie realizacji dwóch inwestycji mieszkaniowych Echo : Nasze Jerzyce etap I oraz etap II w Poznaniu oraz dwóch inwestycji mieszkaniowych we Wrocławiu przez Archicom: Olimpia Port M28, M29 oraz Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23. Zawarcie przez Grupę Echo (bez Grupy Archicom) w okresie pierwszych trzech kwartałów 2021 roku 1.274 umów przedwstępnych sprzedaży mieszkań w porównaniu do 1.106 umów zawartych w analogicznym okresie 2020 roku. Przekazanie klientom w okresie pierwszych trzech kwartałów 2021 r. 616 mieszkań w porównaniu do 713 mieszkań przekazanych klientom w analogicznym okresie 2020 r.

Źródło: Spółka.

Centra handlowe

Spośród sektorów rynku nieruchomości, podczas pandemii COVID-19 sektor handlowy ucierpiał najdotkliwiej, głównie z powodu trzech lock-downów oraz wciąż przedłużanych ograniczeń. Pomimo to w 2020 r. do użytku oddano blisko 260 tys. mkw. powierzchni najmu w centrach handlowych, co stanowi wynik zbliżony do roku 2019. W 2020 r. powstało 21 nowych obiektów, a cztery już istniejące zostały rozbudowane. Rok 2020 upłynął także pod znakiem dynamicznego rozwoju e-commerce, który będzie kontynuowany także w roku 2021. Sieci handlowe wykazały się dużą elastycznością, opracowywały nowe modele sprzedaży i komunikacji wielokanałowej oraz zwiększały inwestycje w nowe technologie i rozwój różnych form dostaw.

Na Datę Prospektu Grupa ma w portfolio dwa obiekty handlowe: Galerię Libero w Katowicach i Galerię Młociny w Warszawie (JV z udziałem EPP w wysokości 70% oraz udziałem Grupy na poziomie 30%). Oba obiekty skupiają się na działaniach marketingowych, by wzmacniać rozpoznawalność swoich marek. Działania marketingowe w pierwszym etapie (do około połowy roku 2021) skupiały się tylko na zwiększeniu wartości obrotów, natomiast dopiero w późniejszym okresie - na działaniach wspierających liczbę odwiedzin. Ważne, że zdecydowana większość najemców koncentruje się na utrzymaniu istniejących sklepów i innowacyjnego podejścia do sprzedaży.

W 2020 r. zakończona została komercjalizacja Browarów Warszawskich. Dzięki podpisanym umowom, do flagowej warszawskiej inwestycji Spółki dołączą m.in. operator hali gastronomicznej powstającej w zabytkowych piwnicach leżakowni, restauracje, cukiernie, kawiarnie, piekarnie czy unikatowe punkty usługowe. Część handlowo-usługowa Browarów Warszawskich jest już w całości wynajęta.

Najważniejszym wydarzeniem 2020 r. dla całego rynku handlowego, a także dla Emitenta, było otwarcie pierwszego w Polsce sklepu Primark, który zajmuje blisko 3,7 tys. mkw. powierzchni handlowej na dwóch piętrach w warszawskiej Galerii Młociny. Był to jeden z najbardziej wyczekiwanych debiutów na polskim rynku, który od połowy sierpnia 2020 r. przyciąga do niej rzesze klientów.

Dla Emitenta nieruchomości handlowe stanowią również element wzmacniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „*destination*”, jak Browary Warszawskie czy Fuzja w Łodzi. Dla tych projektów najważniejszymi wydarzeniami w I połowie roku było otwarcie Ogrodów Anny – ogólnodostępnego placu miejskiego w łódzkiej Fuzji, oraz otwieranie kolejnych restauracji i usług w Browarach Warszawskich.

Grupa Echo zamierza nadal być aktywna w sektorze handlowym, koncentrując się na naszych miejskich projektach „*destination*”, których kluczowym elementem jest część gastronomiczno-rozrywkowa.

Historia działalności Grupy w segmencie centrów handlowych

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie centrów handlowych.

Rok	Wydarzenie
1999	Uruchomienie programu budowy centrów handlowych w całej Polsce (pierwsze powstały w Siemianowicach Śląskich, Bełchatowie, Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim, Jeleniej Górze, Tarnowie i Przemyśle).
2000	Oddanie do użytkowania pierwszych ośmiu centrów handlowych z poziomem wynajętych powierzchni 100%.
2001	Rozpoczęcie realizacji Centrum Galaxy w Szczecinie oraz Galerii Echo w Kielcach. Oddanie do użytku centrum rozrywkowego w Łodzi z 10-ekranowym kinem (z operatorem Silver Screen).
2002	Otwarcie Galerii Echo w Kielcach.
2003	Otwarcie Centrum Galaxy w Szczecinie.
2004	Rozpoczęcie realizacji centrum handlowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu.
2005	Sprzedaż siedmiu centrów handlowych (w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu).
2006	Oddanie do użytkowania centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach nabycie gruntów w Poznaniu i Słupsku pod realizację projektów handlowych.
2007	Oddanie do użytkowania centrum handlowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu. Nabycie gruntów pod realizację dużego centrum handlowego w Brasov w Rumunii. Sprzedaż Centrum Rozrywki w Łodzi i centrum Pasaż Świętokrzyski w Kielcach. Zakup gruntów pod centra handlowe w Kaliszu i Koszalinie.
2008	Rozpoczęcie realizacji rozbudowy Galerii Echo w Kielcach.
2011	Rozpoczęcie budowy Galerii Olimpia w Bełchatowie i Galerii Veneda w Łomży. Oddanie do użytkowania (po rozbudowie) największego centrum w portfolio Grupy – Galerii Echo w Kielcach. Sprzedaż centrów handlowych w Pabianicach i Bełchatowie.
2012	Realizacja regionalnych centrów handlowych – Galerii Amber w Kaliszu oraz Galerii Veneda w Łomży. Otwarcie pierwszego centrum wyprzedażowego w regionie zachodniopomorskim, Outlet Park Szczecin oraz Galerii Olimpia w Bełchatowie.
2013	Rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowego w Jeleniej Górze oraz otwarcie Galerii Veneda w Łomży. Zawarcie ostatecznych umów sprzedaży trzech centrów handlowych: w Tarnowie, Radomiu oraz Piotrkowie Trybunalskim.
2014	Otwarcie Galerii Amber w Kaliszu.
2015	Otwarcie Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze.

Rok	Wydarzenie
	Realizacja II etapu Outlet Park Szczecin. Modernizacja wnętrza Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu.
2016	Wydzielenie z aktywów Grupy wszystkich działających inwestycji komercyjnych (w tym 10 inwestycji handlowych o łącznej powierzchni GLA około 310 tys. mkw.) do EPP oraz sprzedaż większości udziałów w EPP. Jednocześnie Spółka sprzedała do EPP spółki zależne zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami. Rozpoczęcie budowy Galerii Libero w Katowicach. Nabycie udziałów w nieruchomości Towarowa 22 w Warszawie. Rozpoczęcie i zakończenie budowy IV etapu Outlet Parku w Szczecinie. Rozpoczęcie budowy III etapu Outlet Parku w Szczecinie. Rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowego Galaxy w Szczecinie.
2017	Zawarcie 31 maja 2017 roku umowy wspólnego zakupu 100% udziałów w spółce Rosehill Investment sp. z o.o, będącej pośrednio właścicielem projektu handlowo- biurowego w trakcie realizacji - Galerii Młociny w Warszawie. W ramach projektu Spółka obejmie 30% udziałów w spółce celowej i pełnić funkcje deweloperskie w realizowanej inwestycji. Budowa pierwszej fazy projektu rozpoczęła się w październiku 2016 r i jest planowo kontynuowana po zakupie. Oddanie do użytku zrealizowanego dla EPP - III etapu Outlet Parku w Szczecinie. Zakończenie rozbudowy na zlecenie EPP szczecińskiego CHR Galaxy.
2018	Oddanie do użytku katowickiej Galerii Libero.
2019	Zakończenie budowy i uzyskanie PNU dla Galerii Młociny w Warszawie (JV z udziałem EPP w wysokości 70% oraz udziałem Grupy na poziomie 30%).
2020	Otwarcie pierwszego w Polsce sklepu Primark w warszawskiej Galerii Młociny.

Źródło: Spółka.

Portfel nieruchomości handlowych

Na Datę Prospektu Grupa Echo ma w portfelu dwa działające obiekty handlowe: Galerię Libero w Katowicach i Galerię Młociny w Warszawie (JV z udziałem EPP w wysokości 70% oraz udziałem Grupy na poziomie 30%).

Na Datę Prospektu Grupa posiada mniejszościowy udział w projekcie wielofunkcyjnym z dominującą funkcją handlową przy ul. Towarowej 22 w Warszawie, gdzie docelowo powstanie inwestycja o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej 110.000 m², która będzie realizowana przez Grupę, jako dewelopera.

Biura

W szczególności w roku 2020 r., COVID-19 wywołał wiele niepewności, ograniczeń oraz zmian. W wyniku pandemii COVID-19, przedsiębiorstwa zaczęły zachowawczo podchodzić do decyzji związanych z zapotrzebowaniem na biura oraz do wszelkich innych działań do czasu stabilizacji sytuacji związanej z COVID-19. Ze względu na stan epidemiologiczny, Grupa wdrożyła dodatkowe środki ostrożności i podwyższone standardy BHP. Co więcej, architekci i konstruktorzy Grupy przeanalizowali swoje dotychczasowe założenia projektowe pod względem nowych wymogów i zaleceń higienicznych. W wyniku przeprowadzonych badań, wdrażany jest do budowanych i planowanych budynków program „zdrowe biurowce”, czyli szereg nowych rozwiązań odpowiadających na nowe potrzeby w zakresie ochrony zdrowia. Pilotażowymi projektami, w których rozpoczęto wdrażanie najważniejszych innowacji są React w Łodzi (technologia oczyszczania powietrza w wentylacji z drobnoustrojów i wirusów) i wrocławski West 4 Business Hub (aplikacja do poruszania się po budynku, optymalizująca ruch pracowników i gości oraz wyznaczająca bezpieczne ścieżki). Po udanym pilotażu nowoczesnej technologii filtrowania powietrza w systemach wentylacyjnych, Emitent podjął decyzję o zastosowaniu tej samej technologii w kilku kolejnych biurowcach. Najważniejszym zadaniem w sektorze biurowym było utrzymanie rozmów dotyczących wynajmu powierzchni w projektach budowanych przez spółkę oraz kontynuacja procesów sprzedaży gotowych budynków. Dział wynajmu obserwuje wydłużanie decyzji po stronie najemców, co jest związane z dużą niepewnością co do przyszłego systemu pracy oraz wpływu pracy zdalnej na przedsiębiorstwa. Potencjalni najemcy jednak nie wycofują się z rozmów. Na Datę Prospektu Grupa Echo-Archicom posiada w swoim portfelu 6 projektów biurowych w eksploatacji o GLA ok. 111,4 tys. mkw, są

to: Moje Miejsce etap I i II w Warszawie, Face 2 Face etap I i II w Katowicach i West 4 Business Hub etap I we Wrocławiu oraz projekt biurowy należący do Archicomu: City Forum-City 2 we Wrocławiu.

Na Dzień Prospektu, Grupa realizowała budowę pięciu biurowców: React etap I, Fuzja etap C i D oraz Fuzja J w Łodzi, Midpoint 71 we Wrocławiu oraz Brain Park etap I w Krakowie o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 102,6 tys. mkw. W fazie przygotowania Grupa posiadała kolejne około 248,9 tys. mkw. powierzchni najmu w 11 projektach biurowych: (i) w Katowicach (Piotra Skargi); (ii) w Krakowie (Brain Park II i Wita Stwosza); (iii) w Łodzi (React II, Fuzja I01 & I03); (iv) we Wrocławiu (Swobodna etapy od I do III, West 4 Business Hub etap II i III) oraz (v) w Warszawie (Towarowa 22B).

W związku ze zmianą strategii Grupy, od 2016 r. po wybudowaniu i wynajęciu biurowca jest on możliwie szybko sprzedawany.

Przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych w segmencie biur, Grupa bierze pod uwagę, m.in.: atrakcyjność lokalizacji, funkcjonalność, elastyczność zaprojektowanych powierzchni oraz instalacje wpływające na komfort pracy użytkowników. W celu zapewnienia najemcom komfortu, a także obniżenia kosztów najmu i eksploatacji biurowców, Grupa stara się realizować projekty z uwzględnieniem zasad ergonomii i efektywności wykorzystanej powierzchni, oraz przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych. Zaprojektowane obiekty pozwalają na podział kondygnacji dla kilku najemców bez ograniczenia powierzchni.

Historia działalności Grupy w segmencie biur

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie biur (do 2015 r. klasyfikowanych jako segment biur i hoteli).

Rok	Wydarzenie
1997	Rozpoczęcie realizacji pierwszego budynku biurowego w Warszawie, BJS International (obecnie, City Gate) oraz kompleksu hotelowo-rozrywkowo-biurowego Łódź Business Center. Rozpoczęcie budowy hotelu Ibis w Warszawie.
1998	Rozpoczęcie realizacji zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie.
1999	Rozpoczęcie realizacji hotelu Ibis w Warszawie.
2000	Zakończenie realizacji hoteli w Warszawie, Łodzi i Poznaniu. Współpraca z Accor. Rozpoczęcie prac nad kompleksami hotelowymi Ibis – Novotel w Krakowie i Szczecinie.
2001	Oddanie do użytku pierwszego w Łodzi biurowca klasy A – Centrum Biznesu. Zakończenie realizacji części zespołu biurowo-apartamentowego Babka Tower. Rozpoczęcie działalności inwestycyjnej (w celu dywersyfikacji portfela nieruchomości przeznaczonych na wynajem) poprzez nabycie budynku biurowego przy ul. Sienkiewicza w Łodzi.
2002	Oddanie kompleksu hotelowego dla Grupy Accor w Krakowie. Rozpoczęcie realizacji hotelu Qubus w Gliwicach oraz dużego projektu hotelowego dla Groupe Envergere w Warszawie.
2003	Ukończenie hotelu Qubus w Gliwicach. Rozpoczęcie budowy nowoczesnego kompleksu biurowego Athina Park.
2004	Oddanie do użytku trzech hoteli: Premier Class, Campanille i Kyriad w Warszawie, zbudowanych dla francuskiego operatora Envergere. Rozpoczęcie budowy hotelu Qubus w Krakowie oraz prac przy kolejnym obiekcie dla tego samego operatora w Kielcach.
2005	Oddanie do użytkowania biurowca w Warszawie przy ul. Postępu 3 (w całości wynajęty spółce Polkomtel S.A.) oraz zespołu budynków biurowych Athina Park w Warszawie. Nabycie nieruchomości w Warszawie przy ul. Postępu 21 z przeznaczeniem na realizację projektu biurowego.
2006	Zakup nieruchomości w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod realizację biurowca.

Rok	Wydarzenie
	Oddanie do użytkowania hoteli Qubus w Krakowie oraz w Kielcach. Rozpoczęcie realizacji parku biurowego w Kielcach przy al. Solidarności.
2007	Zakończenie budowy zespołu trzech budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (w jednym z nich mieści się obecnie siedziba Spółki). Sprzedaż grupie inwestycyjnej Catalyst Capital biurowca CBiF w Łodzi. Rozpoczęcie prac nad zespołem budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 oraz I etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu.
2008	Oddanie do użytkowania I etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu. Rozpoczęcie realizacji II etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu i zespołu budynków biurowych w Warszawie przy ul. Postępu 21. Rozpoczęcie realizacji budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea oraz nowoczesnego budynku biurowego „Oxygen” w Szczecinie przy ul. Malczewskiego.
2009	Nabycie 100% udziałów w ukraińskiej spółce YEVBUDGARANT i uzyskanie prawa do nieruchomości o powierzchni 4,3 ha przy ul. Diehtiarivskiej w Kijowie, gdzie miał powstać park biurowy.
2010	Zakończenie budowy i oddanie do użytkowania nowoczesnego biurowca Avatar w Krakowie (wynajęty w 100% przez Fortis Bank Polska S.A.). Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ostatniego z czterech budynków parku biurowego w Warszawie przy ul. Postępu 21.
2011	Rozpoczęcie budowy nowoczesnego biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu. Sprzedaż w całości wynajętego warszawskiego biurowca Park Postępu austriackiej spółce Immopoland.
2012	Zakończenie realizacji I etapu biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu (setnego projektu Grupy) oraz III etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu. Rozpoczęcie realizacji I etapu zespołu biurowego A4 Business Park przy ul. Francuskiej w Katowicach. Rozpoczęcie realizacji Parku Rozwoju –kompleksu biurowego klasy A przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie. Prace związane z przygotowywaniem realizacji 155-metrowego biurowca przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej. Prace nad realizacją hotelu Novotel w Łodzi. Zakup nieruchomości pod nowy projekt biurowy w Warszawie przy ul. Taśmowej.
2013	Sprzedaż I etapu projektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu. Rozpoczęcie realizacji największego i najbardziej prestiżowego projektu biurowego Grupy, budynku biurowo-usługowego Q22 w Warszawie, przy al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej. Rozpoczęcie realizacji biurowców Tryton Business House w Gdańsku i West Gate we Wrocławiu, II etapu Parku Rozwoju w Warszawie i II etapu zespołu biurowego A4 Business Park w Katowicach. Otwarcie 4-gwiazdkowego hotelu Novotel Łódź Centrum.
2014	Sprzedaż II etapu projektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu. Oddanie do użytkowania I etapu kompleksu biurowego Park Rozwoju w Warszawie. Oddanie do użytkowania I etapu zespołu biurowego A4 Business Park w Katowicach. Rozpoczęcie realizacji I etapu kompleksu biurowego O3 Business Park w Krakowie.
2015	Realizacja prac związanych z biurowcami: Tryton Business House w Gdańsku, Symetris Business Park w Łodzi, Nobilis Business House we Wrocławiu, O3 Business Park w Krakowie i III etapem A4 Business Park w Katowicach.

Rok	Wydarzenie
	Kontynuacja budowy sztandarowego projektu Spółki - 155-metrowego biurowca Q22. Oddanie do użytkowania biurowca West Gate we Wrocławiu. Zakończenie realizacji II etapu Parku Rozwoju w Warszawie.
2016	Wydzielenie z aktywów Grupy wszystkich działających inwestycji komercyjnych (w tym 8 inwestycji biurowych o łącznej powierzchni GLA około 125 tys. mkw.) do EPP oraz sprzedaż większości udziałów w tej spółce. Jednocześnie Emitent sprzedał do EPP spółki zależne zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami. Zakończenie budowy i sprzedaż do Invesco Real Estate flagowego projektu spółki – wieżowca Q22 w Warszawie. Zakończenie budowy 5 biurowców o łącznej powierzchni najmu ponad 80 tys. mkw. w miastach regionalnych (Tryton Gdańsk, A4 III etap w Katowicach, Symetris I w Łodzi, O3 Business Campus I w Krakowie i Nobilis we Wrocławiu). Rozpoczęcie budowy 5 biurowców o łącznej powierzchni 86,8 tys. mkw. (Symetris II w Łodzi, O3 Business Campus II i III w Krakowie oraz Sagittarius i West Link we Wrocławiu).
2017	Sprzedaż 3 etapu A4 Business Park w Katowicach do EPP. Przedwstępna umowa sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu do grupy Griffin Premium RE z siedzibą w Holandii. Przedwstępne umowy sprzedaży: biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu do Warburg-HIH oraz West Link, również we Wrocławiu do Griffin Premium RE. Sprzedaż biurowca Nobilis we Wrocławiu do Catalyst Capital. Oddanie do użytku i sprzedaż II etapu O3 Business Campus w Krakowie do EPP. Oddanie do użytku łódzkiego biurowca Symetris II. Sprzedaż biurowca Babka Tower w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji pierwszego biurowca w kompleksie Browary Warszawskie oraz biurowca przy ul. Beethovena w Warszawie.
2018	Rozpoczęcie budowy czterech biurowców w Katowicach (Face 2 Face etap I i etap II), w Warszawie (Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary G, H, K)) oraz we Wrocławiu (West 4 Business Campus etap I). Grupa zakończyła budowę czterech biurowców: West Link i Sagittarius Business House we Wrocławiu, O3 Business Campus etap III w Krakowie oraz Biura przy Bramie (Browary J) w Warszawie. Sprzedaż biurowca West Link do Globalworth Poland (dawniej Griffin Premium RE), Sprzedaż do EPP budynku Symetris Business Park II w Łodzi, Sprzedaż biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu do Warburg-HIH. Umowa przedwstępna sprzedaży Biur przy Bramie – pierwszego budynku Browarów Warszawskich do funduszu zarządzanego przez GLL Real Estate Partners.
2019	Zakończenie budowy dwóch biurowców: Moje Miejsce etap I Warszawa Face 2 Face I Katowice. Rozpoczęcie budowy czterech projektów biurowych: Moje Miejsce etap II w Warszawie, React etap I w Łodzi, Midpoint 71 we Wrocławiu i Solidarności w Gdańsku. Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży Biur przy Bramie - pierwszego biurowca Browarów Warszawskich. EPP i Henderson Park 11 września 2019 r. zakupili od Emitenta trzeci budynek O3 Business Campus w Krakowie.
2020	Rozpoczęcie realizacji projektu biurowego: Fuzja C i D w Łodzi. Zakończenie budowy pięciu biurowców o łącznej powierzchni 125,4 tys. mkw: (i) Biura przy Willi (Browary K), Biura przy Warzelni (Browary GH) oraz Moje Miejsce etap II w Warszawie; (ii) West 4 Business Hub etap I we Wrocławiu; oraz (iii) etap II Face 2 Face w Katowicach.

Rok	Wydarzenie
2021	Rozpoczęcie budowy pierwszego etapu kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie oraz Fuzji J w Łodzi. Sprzedaż budynku Biura przy Willi (Browary K), będącego częścią kompleksu Browary Warszawskie. Budynek został kupiony przez KGAL Group. Sprzedaż nieruchomości Biura przy Warzelni (Browary GH) kupującemu Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH z grupy Deko Immobilien. Sprzedaż budynku biurowo-usługowego Moje Miejsce etap I w Warszawie

Źródło: Spółka.

Grupa planuje nadal umacniać swój udział w segmencie biur i realizować w przyszłości kolejne projekty z tego segmentu w Warszawie oraz miastach regionalnych Polski. Zgodnie z przyjętą Strategią (patrz: rozdział „Opis działalności Grupy – Strategia – Filary działalności”) Grupa nie będzie właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji komercyjnych, a zrealizowane przez Grupę projekty w segmencie biur będą przeznaczone przez nią do sprzedaży.

Hotele

Dotychczas Grupa zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hotelowymi, w tym z francuską grupą hoteli Accor i Envergy oraz norweską grupą Qubus. Wybudowane przez Grupę hotele funkcjonują w następujących miastach Polski: Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu, Gliwicach oraz Łodzi.

Na Datę Prospektu Grupa nie realizuje projektów hotelowych, nie jest jednak wykluczone, że w przyszłości będzie realizować kolejne inwestycje hotelowe.

Pozostała działalność

CitySpace

CitySpace, polski operator elastycznych biur serwisowanych należący do Grupy, kontynuuje dynamiczny rozwój. Operator dysponuje obecnie blisko 3 tys. stanowisk pracy na 21 tys. mkw. powierzchni elastycznej w pięciu miastach Polski. W 2020 roku Spółka kontynuowała ekspansję i zwiększyła zarządzaną powierzchnię o 4,2 tys. mkw. i 600 stanowisk pracy. Wiąże się to z powiększeniem biur CitySpace Tryton w Gdańsku, CitySpace Beethovena w Warszawie, CitySpace Nobilis we Wrocławiu oraz CitySpace O3 w Krakowie.

Pandemia podniosła atrakcyjność elastycznych biur dla najemców i potencjalnych najemców. Nieprzewidywalność co do jej rozwoju sprawia, że najemcy cenią większą elastyczność i krótkoterminowe zobowiązania związane z najmem. W pierwszym kwartale 2021 roku operator CitySpace wprowadził CitySpace App, aplikację do zarządzania własną nowoczesną przestrzenią biurową. Dzięki aplikacji mobilnej w łatwy i bezpieczny sposób można zarezerwować biura typu *day office*, tzw. hot deski i sale spotkań we wszystkich 11 centrach biurowych CitySpace w Polsce, znajdujących się w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach i Gdańsku. Ponadto aplikacja umożliwia m.in. płatności przelewem online czy sprawdzenie spersonalizowanych informacji o biurze.

Resi for Rent (R4R)

Strategia Grupy zakłada przyspieszenie rotacji kapitału, poprawę efektywności na poziomie IRR (*internal rate of return*; wewnętrzna stopa zwrotu) m.in. poprzez realizowanie dużych, wielofunkcyjnych projektów. W osiągnięciu tych celów pomóc ma współpraca z Resi for Rent - największą prywatną firmą wynajmującą mieszkania w abonamencie, w której 30% udziałów należy do Emitenta, a pozostałe 70% – do globalnego funduszu inwestycyjnego. Emitent jest również odpowiedzialny za przygotowanie i budowę projektów R4R. W 2020 roku oferta R4R powiększyła się o blisko tysiąc mieszkań. Firma odebrała od Emitenta trzy nowo wybudowane projekty – R4R Wrocław Kępa Mieszczańska, R4R Warszawa Browary i R4R Warszawa Woronicza.

W trzech kwartałach 2021 roku Resi4Rent wprowadziła na rynek ponad 830 lokali w abonamencie przy ul. Suwak i Taśmowej w Warszawie oraz w Gdańsku przy ul. Kołobrzeskiej. Obecnie platforma ma ponad 2,3 tys. lokali gotowych, wynajmowanych, natomiast 1,8 tys. lokali jest obecnie w budowie i zostanie oddane do użytkowania w 2022 i 2023 roku.

Obecnie Resi4Rent posiada w przygotowaniu inwestycje, dzięki, którym wprowadzi na rynek w kolejnych latach co najmniej 2,5 tys. mieszkań na wynajem, tak aby docelowo do 2025 roku Resi4Rent oferowało co najmniej 10 tys. mieszkań w sześciu największych polskich miastach.

Sytuacja pandemii wsparła tempo wynajmu mieszkań Resi4Rent. Część osób planujących zakup mieszkania odłożyło transakcję w czasie i dopóki ich sytuacja zawodowa się nie ustabilizuje, zdecydowało się na wynajem mieszkania od instytucji. Obecnie do Resi4Rent należy około 40% gotowych zasobów rynku najmu instytucjonalnego w Polsce.

W 2021 r. już rozpoczęło budowę ponad 1,4 tys. lokali, a do końca roku planuje rozpoczęcie jeszcze blisko 1,1 tys. Nabywanie nieruchomości gruntowych

Grupa uważnie analizuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Spółka posiada zespół doświadczonych specjalistów zaangażowany w proces pozyskiwania nieruchomości gruntowych.

W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, Grupa prowadzi realizację największych projektów w formule etapowania oraz nie wyklucza etapowej realizacji planowanych projektów w przyszłości, a także dostosowywania tempa ich realizacji do oczekiwań rynku i cen na rynkach lokalnych.

W 2020 r. Grupa Echo zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o łącznym potencjale ok. 275 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej. Wartość zawartych transakcji wyniosła łącznie ok. 217 mln PLN. Dodatkowo grupa ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować ok. 100 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej.

W pierwszym kwartale 2021 r. Grupa Echo zakupiła teren inwestycyjny w Poznaniu przy ul. Janickiego, na którym może powstać ok. 78,5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, a w trzecim kwartale 2021 r. – nieruchomości oraz inne składniki majątkowe, w tym prawo użytkowania wieczystego działek gruntu znajdujących się w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu o łącznej powierzchni nieruchomości gruntowych wynoszącej ok. 46,1 tys. mkw.

Grupa Archicom natomiast zakupiła w pierwszym półroczu 2021 roku grunt o powierzchni 2,2 tys. mkw. we Wrocławiu, na którym może powstać ok 3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej oraz dokupiła działkę do już posiadanej w Iwinach zwiększając potencjał nieruchomości zakupionej w 2020 roku o ok 1,3 tys. mkw.

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

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze informacje o nieruchomościach zakupionych przez Grupę w 2021 r:

Kupujący	Data transakcji	Adres	Rodzaj nabytego prawa	Powierzchnia (tys. mkw.)	Potencjał
Grupa Echo Investment	I kw. 2021	Poznań ul. Janickiego	własność	32,8	78,5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej
Grupa Echo Investment	IV kw. 2021	Warszawa ul. Wołoska i Domaniewska	prawo użytkowania wieczystego	46,1	81 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej
Grupa Archicom	I kw. 2021	Wrocław ul. Gwarna	własność	2,2	Ok. 3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej
Grupa Archicom	II kw. 2021	Iwiny ul. Samia	własność	2,8	Działka zwiększa potencjał mieszkaniowy nieruchomości zakupionej w 2020 r. o ok. 1,3 tys. mkw.

Źródło: Spółka

Nakłady

W poniższej tabeli przedstawiono poziom nakładów Grupy na realizację projektów nieruchomościowych w poszczególnych segmentach w 2020 i 2019 roku. Nakłady zawarte w poniższej tabeli uwzględniają nakłady inwestycyjne na realizację projektów, czyli projektowanie, wykonawstwo i nadzory zewnętrzne. Dane uwzględniają nakłady, które zwiększały wartość istniejących nieruchomości (w przypadku centrów i biur).

Wartości te nie uwzględniają zakupu działek, objęcia nieruchomości w ramach aportów oraz kosztów finansowania zewnętrznego.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2020 r.	2019 r.
	<i>(w mln PLN) (niezbadane)</i>	
Mieszkania	574	564
Komercja (biura i centra handlowe)	700	609
Razem	1.274	1.173

Źródło: Spółka.

Źródła finansowania

Grupa

Grupa finansuje projekty nieruchomościowe realizowane na Datę Prospektu oraz zamierza finansować projekty nieruchomościowe realizowane w przyszłości ze środków pozyskiwanych w ramach bieżącej działalności Grupy oraz z rynku bankowego (tj. z kredytów bieżących, emisji obligacji oraz projektowych kredytów deweloperskich). Od początku swojej działalności, Grupa dywersyfikuje źródła pozyskiwania długu z rynku finansowego.

Środki pieniężne na realizację projektów nieruchomościowych Grupy pochodzą z następujących źródeł:

(i) Kredyty bieżące

Spółka jest stroną umów kredytu zawartych z bankami działającymi na rynku polskim na okres od jednego roku do dwóch lat, w ramach których Grupa ma możliwość uruchamiania kredytów bieżących i obrotowych (na dzień 30 czerwca 2021 r. oraz na Datę Prospektu łączna kwota limitów tych umów kredytowych wynosiła 220 mln PLN). W ramach tych umów kwota zaciągniętych na 30 czerwca 2021 r. kredytów wyniosła ok 178,64 mln PLN, a zadłużenie z tytułu wystawionych w ramach limitów gwarancji wynosiło około 34 mln PLN. Grupa planuje w przyszłości kontynuować umowy dotyczące finansowania bieżącego i obrotowego. 12 maja 2021 r. Spółka zawarła z Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 31 stycznia 2014 r. podwyższający limit z 25 mln PLN do 45 mln PLN i wydłużający okres dostępności kredytu.

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat udostępnionych Emitentowi linii kredytowych:

(a) Umowa kredytu z dnia 31 stycznia 2014 r. pomiędzy Alior Bank S.A. oraz Emitentem na kwotę 45 mln PLN, ze zmianami

Na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 31 stycznia 2014 r., Emitentowi udostępniono linię kredytową do kwoty 45 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 12 maja 2022 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., zadłużenie z tytułu umowy kredytu wynosiło 45 mln PLN. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu są zabezpieczone: (i) pełnomocnictwem do rachunku bieżącego Emitenta oraz innych rachunków bankowych prowadzonych dla Emitenta przez Alior Bank S.A.; oraz (ii) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

(b) Umowa kredytu z dnia 21 sierpnia 2006 r. pomiędzy Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz Emitentem do kwoty 75 mln PLN, ze zmianami

Na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 21 sierpnia 2006 r., z późniejszymi zmianami, Emitentowi udostępniono linię kredytową do kwoty 75 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31 października 2023 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 72,3 mln PLN, w tym 8,9 mln PLN z tytułu wystawionych w ramach limitu gwarancji.

Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu są zabezpieczone: (i) pełnomocnictwem do rachunku bieżącego Emitenta oraz innych rachunków bankowych prowadzonych dla Emitenta przez Bank PKO BP S.A.; oraz (ii) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

(c) Umowa kredytu z dnia 8 czerwca 2012 r. pomiędzy Santander Bank Polska S.A. (uprzednio: Bank Zachodni WBK S.A.) oraz Emitentem do kwoty 100 mln PLN, ze zmianami

Na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 8 czerwca 2012 r., z późniejszymi zmianami, Emitentowi udostępniono linię kredytową do kwoty 100 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30 listopada 2022 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 95,2 mln PLN, w tym 25 mln PLN z tytułu wystawionych w ramach limitu gwarancji.

Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu są zabezpieczone: (i) pełnomocnictwem do rachunku bieżącego Emitenta oraz innych rachunków bankowych prowadzonych dla Emitenta przez Santander Bank Polska S.A. S.A.; oraz (ii) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

- (ii) Projektowe kredyty deweloperskie – spółki z Grupy zaciągają średnio- i długoterminowe kredyty przeznaczone na finansowanie nakładów budowlanych i innych kosztów związanych z realizacją projektów biurowych i handlowych w tzw. formule *project finance*. Kredyty te uruchamiane są w okresie realizacji projektów, a ich spłata dokonywana jest ze środków pochodzących ze sprzedaży wynajętych obiektów biurowych i handlowych w większości przypadków w terminie między 6 a 18 miesięcy po zakończeniu ich realizacji. Projektowe kredyty deweloperskie zawierane są zwykle na okres odpowiadający okresowi realizacji i stabilizacji projektu, oprocentowane są na bazie EURIBOR powiększony o marżę oraz zabezpieczone na aktywach związanych wyłącznie z finansowanym projektem (na 30 czerwca 2021 r. wartość zaciągniętych projektowych kredytów deweloperskich wynosiła 340,2 mln EUR (z 30% kredytu Galerii Młociny) oraz 128,9 mln PLN (kredyt VAT i 30% kredytów celowych R4R)).

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat projektowych kredytów deweloperskich udostępnionych podmiotom z Grupy:

- (a) Umowa kredytu celowego z dnia 4 lutego 2019 r. pomiędzy Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polska S.A. oraz "Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., ze zmianami

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 25 kwietnia 2019 r., spółce Dellia Investments – Projekt Echo – 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 54,8 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2027 r. oraz kredyt VAT do 10 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2022 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 42,6 mln EUR oraz 1,45 mln PLN. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) zastawami rejestrowymi i finansowymi na udziałach spółce Echo – 115 sp. z o.o.; (ii) cesjami wierzytelności z umów handlowych; (iii) cesjami wierzytelności z umów ubezpieczenia; (iv) hipotekami; (v) zastawami rejestrowymi na zbiorze rzeczy ruchomych i praw; (vi) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego; (vii) blokadami rachunku bankowego; oraz (viii) pełnomocnictwem do rachunków bankowych. Dnia 5 sierpnia 2021 roku w związku ze sprzedażą przez Spółkę nieruchomości „Biura przy Warzelni” kredyt ten został spłacony.

- (b) Umowa kredytu celowego z dnia 25 kwietnia 2019 r. pomiędzy Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., ze zmianami

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 25 kwietnia 2019 r., spółce Dellia Investments – Projekt Echo – 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 54,8 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2027 r. oraz kredyt VAT do 10 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2022 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 42,6 mln EUR oraz 1,45 mln PLN. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) zastawami rejestrowymi i finansowymi na udziałach spółce Echo – 115 sp. z o.o.; (ii) cesjami wierzytelności z umów handlowych; (iii) cesjami wierzytelności z umów ubezpieczenia; (iv) hipotekami; (v) zastawami rejestrowymi na zbiorze rzeczy ruchomych i praw; (vi) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego; (vii) blokadami rachunku bankowego; oraz (viii) pełnomocnictwem do rachunków bankowych. Dnia 5 sierpnia 2021 roku w związku ze sprzedażą przez Spółkę nieruchomości „Biura przy Warzelni” kredyt ten został spłacony.

- (c) Umowa kredytu celowego z dnia 10 października 2017 r. pomiędzy Santander Bank Polska S.A. (dawniej Bank Zachodni WBK S.A.), BNP Paribas Bank Polska S.A. (dawniej BGŻ BNP Paribas S.A.) oraz Galeria Libero – Projekt Echo – 120 sp. z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k., ze zmianami

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 10 października 2017 r. spółce Galeria Libero – Projekt Echo – 120 sp. z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 67,57 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 22 listopada 2024 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 66,2 mln EUR. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) zastawami rejestrowymi i finansowymi na udziałach spółce Projekt Echo – 120 sp. z o.o.; (ii) cesjami wierzytelności z umów handlowych; (iii) cesjami wierzytelności z umów ubezpieczenia; (iv) hipotekami; (v) zastawami rejestrowymi na zbiorze rzeczy ruchomych i praw; (vi) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego; (vii) pełnomocnictwem do rachunków bankowych; (viii) umową podporządkowania; (ix) gwarancją przekroczenia kosztów; oraz (x) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

- (d) Umowa kredytu celowego z dnia 3 lipca 2019 roku pomiędzy Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz F2F (dawniej Projekt 20-Grupa Echo sp. z o.o. SKA)

Umowa kredytowa została zawarta w celu sfinansowania realizacji dwóch budynków biurowych składających się na kompleks Face 2 Face Business Campus położonego w Katowicach w rejonie ul. Chorzowskiej/Żelaznej/Grundmana. Na podstawie tej umowy kredytu celowego Bank udostępnił kredyt budowlany i inwestycyjny w wysokości do 65 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2023 r. oraz kredyt VAT do 18 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2021 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 56,9 mln EUR i 0,2 mln PLN. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) zastawami rejestrowymi i finansowymi na udziałach spółce Stranraer sp. z o.o. (ii) cesjami wierzytelności z umów handlowych; (iii) cesjami wierzytelności z umów ubezpieczenia; (iv) hipotekami; (v) zastawami rejestrowymi na zbiorze rzeczy ruchomych i praw; (vi) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego; (vii) blokadami rachunku bankowego; oraz (viii) pełnomocnictwem do rachunków bankowych.

- (e) Umowa kredytu celowego z dnia 17 listopada 2020 r. pomiędzy Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Projekt Echo – 130 sp. z o.o.

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 17 listopada 2020 r., spółce Projekt Echo – 130 sp. z o.o. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 33,6 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30 stycznia 2026 r. i kredyt VAT do 10 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31 stycznia 2024 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 0 EUR i 0 PLN. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) umową o wsparciu i gwarancji; (ii) umową podporządkowania wierzytelności; (iii) umową cesji zabezpieczeń; (iv) zastawami rejestrowymi na zbiorze rzeczy ruchomych i praw; (v) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego; (vi) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na udziałach w Projekt Echo – 130 sp. z o.o.; (vii) hipotekami umownymi łącznymi; oraz (viii) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

- (f) Umowa kredytu celowego z dnia 22 lipca 2020 r. pomiędzy Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz Midpoint 71 – Cornwall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 22 lipca 2020 r., spółce Midpoint 71 – Cornwall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 54,4 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30 czerwca 2026 r. i kredyt VAT do 7 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30 czerwca 2022 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 10,6 mln EUR oraz 1,6 mln PLN z tytułu kredytu VAT. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) hipotekami umownymi łącznymi; (ii) oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 5 i 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego; (iii) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego; (iv) zastawami rejestrowymi na zbiorze rzeczy ruchomych i praw; (v) gwarancją przekroczenia kosztów; (vi) umową cesji zabezpieczeń; (vii) umową gwarancji; oraz (viii) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na udziałach.

- (g) West 4 Umowa kredytu celowego z dnia 26 kwietnia 2019 r. pomiędzy Bank Millennium S.A. oraz Projekt 17 – “Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 26 kwietnia 2019 r., spółce Projekt 17 – “Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 20,63 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 25 czerwca 2023 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 20,63 mln EUR. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) gwarancją przekroczenia kosztów; (ii) gwarancją; (iii) oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 5 i 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego; (iv) umową cesji zabezpieczeń; (iv) zastawami rejestrowymi na wierzytelnościach pieniężnych komplementariusza; (v) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego; (vi) hipotekami; oraz (vii) umową podporządkowania wierzytelności.

- (h) Umowa kredytu celowego z dnia 4 grudnia 2019 r. pomiędzy Bank Polska Kasa Opieki S.A. a Projekt Echo – 129 sp. z o.o.

Na podstawie umowy kredytu celowego zawartej w dniu 4 grudnia 2019 r., ze zmianami, spółce Projekt Echo – 129 sp. z o.o. udostępniono kredyt celowy w łącznej wysokości do 50 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30 września 2023r. Na dzień 30 czerwca 2021 r., łączne zadłużenie Emitenta z tytułu umowy wynosiło 43,45 mln EUR. Wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu celowego są zabezpieczone: (i) hipotekami umownymi łącznymi; (ii) poręczeniami; (iii) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego; (iv) umowami przystąpienia do umów podporządkowania wierzytelności; (v)

zastawem rejestrowym i zastawem finansowym na udziałach w Projekt Echo – 129 sp. z o.o.; (vi) zastawami rejestrowymi i zastawami finansowymi na wierzytelnościach prawach wynikających z umów rachunków bankowych; (vii) umową cesji zabezpieczeń; (viii) umową przelewu praw z pożyczki wewnątrzgrupowej; oraz (ix) umową podporządkowania. W dniu 29 września 2021 roku Spółka zawarła aneks do umowy kredytowej wydłużający okres finansowania o kolejne dwa lata tj. do 30 września 2023 roku.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku podmioty z Grupy Archicom były stronami dwóch kredytów inwestycyjnych:

- (a) kredytu inwestycyjnego w wysokości 22.517 tys. PLN (stan wykorzystania na dzień 30 czerwca 2021 r.: 13.304 tys. PLN) udzielonego przez BOŚ Bank S.A. spółce Altona Investments sp. z o.o., którego termin spłaty przypadał w dniu 1 grudnia 2022 r. oraz kredytu VAT w wysokości 1.500 tys. PLN, którego termin spłaty przypadał w dniu 30 czerwca 2022 r., przy czym po dniu bilansowym kredyt ten został spłacony; kredyt przeznaczony był na projekt inwestycyjny Browary Wrocławskie BL1, BL2; oraz
- (b) kredytu inwestycyjnego w wysokości 17.146 tys. EUR (stan wykorzystania na dzień 30 czerwca 2021 r.: 4.467 tys. PLN) udzielonego przez Bank Pekao S.A. spółce Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o., którego termin spłaty przypada w dniu 31 grudnia 2031 r. oraz kredytu VAT w wysokości 4.000 tys. PLN; kredyt przeznaczony jest na projekt inwestycyjny City Forum – City 2; po spełnieniu określonych warunków, kredyt budowlany zostanie skonwertowany na kredyt inwestycyjny.

W 2014 r. spółka Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji sp.k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt odnawialny w PLN do kwoty 15 mln PLN o oprocentowaniu WIBOR 1M powiększonym o marżę i o terminie spłaty przypadającym w dniu 22 września 2022 r. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji. Na dzień 30 czerwca 2021 r., stan zadłużenia z tytułu kredytu wynosił 0 PLN.

Ponadto, w dniu 10 września 2021 r. Archicom S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 80 mln PLN, który ma zostać przeznaczony na finansowanie bieżących zobowiązań z wykonywanej działalności Grupy Archicom. Umowa kredytu wygasa w dniu 9 marca 2024 r. Kredyt jest oprocentowany zmienną stopą procentową opartą na stawce referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Na Dzień Prospektu nie doszło do wypłaty kredytu.

Ponadto, umowy kredytu celowego zawierały również niektóre spółki współzależne od Emitenta, w których Emitent ma 30% udziałów, za pośrednictwem których realizowane są projekty JV z EPP (Galeria Młociny w Warszawie) oraz Resi4Rent.

Galeria Młociny w Warszawie jest finansowana przez konsorcjum, którego agentem jest Santander Bank Polska S.A.. Łączna maksymalna kwota finansowania to 187 mln EUR z ostatecznym terminem spłaty do 30 kwietnia 2025 r., zadłużenie na dzień 30 czerwca 2021 r. z tytułu kredytu wynosiło 183,5 mln EUR.

I transza projektów Resi4Rent jest finansowana przez konsorcjum, którego liderem jest Bank Pekao S.A. Łączna maksymalna kwota kredytów udostępnionych w celu realizacji I transzy wynosi 80,63 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do 30.06.2026 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r. łączne zadłużenie spółek współzależnych z tytułu kredytów I transzy wynosiło 78,86 mln PLN.

II transza projektów Resi4Rent jest finansowana przez Santander Bank Polska S.A. oraz Helaba AG. Łączna maksymalna kwota kredytów udostępnionych w celu realizacji II transzy wynosi 59,49 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do 27.06.2027 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r. łączne zadłużenie spółek współzależnych z tytułu kredytów II transzy wynosiło 47,72 mln PLN.

III transza projektów Resi4Rent jest finansowana przez konsorcjum Banków: Bank Pekao S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz BNP Paribas Polska S.A. Łączna maksymalna kwota kredytów udostępnionych w celu realizacji III transzy wynosi 74,40 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty do 21.12.2028 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r. łączne zadłużenie spółek współzależnych z tytułu kredytów III transzy wynosiło 0 mln PLN.

(iii) Obligacje publiczne skierowane do inwestorów instytucjonalnych

Grupa we współpracy z mBankiem S.A. ustanowiła program umożliwiający publiczne, nie wymagające sporządzenia i opublikowania prospektu, emisje obligacji kierowane wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych do łącznej kwoty 1 mld PLN (na Datę Prospektu łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych wynosiła 722,76 mln PLN). Grupa planuje w przyszłości emitować obligacje w ramach programu publicznego skierowane do inwestorów instytucjonalnych.

(iv) Program emisji obligacji w EUR

Emitent w dniu 3 września 2020 r. zawarł umowę emisyjną z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., ustanawiającą program emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela do łącznej kwoty wyemitowanych i

niewykupionych obligacji wynoszącej 100 mln EUR (na Datę Prospektu łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych wynosiła 40 mln EUR). Grupa planuje w przyszłości emitować obligacje w ramach tego programu.

(v) Emisje prywatne

Grupa emituje obligacje również poza programem z mBankiem i Pekao. Do Daty Prospektu Grupa wyemitowała trzy serie obligacji prywatnych 1P/2020 na kwotę 100 mln PLN, 2P/2020 na kwotę 12,8 mln EUR oraz serię 1P/2021 na kwotę 188 mln PLN (w drodze tej emisji częściowo opłacono zakup Grupy Archicom), przy czym obligacje serii 2P/2020 zostały wykupione w terminie ich wykupu przypadającym na dzień 31 października 2021 r.

(vi) Obligacje publiczne skierowane do inwestorów indywidualnych

Grupa posiada wyemitowane i nie wykupione obligacje publiczne serii F, G, H, I, J i J2 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 333,83 mln PLN. Obligacje zostaną wykupione w dacie ich zapadalności.

Szczegółowe informacje na temat emisji dłużnych papierów wartościowych przez Emitenta przedstawiono w rozdziale „Opis działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe emitowane przez spółki z Grupy”.

Dotychczas, żaden z kredytów udzielonych podmiotom z Grupy nie został postawiony w stan natychmiastowej wymagalności ani nie doszło do przypadku naruszenia warunków emisji obligacji emitowanych przez Emitenta lub Archicom, którego wystąpienie skutkowałoby wcześniejszym wykupem danej serii na żądanie obligatariuszy. Nie dochodziło również do naruszeń żadnych wskaźników finansowych uwzględnionych w umowach kredytu lub warunkach emisji obligacji emitowanych przez Emitenta lub Archicom. Wskaźniki płynności pozostają na podobnych poziomach do roku poprzedniego i w ocenie Spółki utrzymują się na bezpiecznych poziomach w kontekście rodzaju działalności prowadzonej przez Grupę oraz przyjętego modelu biznesowego.

Luka płynności

Wprowadzenie

Na 30 czerwca 2021 roku Emitent posiadał zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.349,89 mln PLN i 52,8 mln EUR. Natomiast cała Grupa Echo–Archicom łącznie posiada na 30 czerwca 2021 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji publicznych i niepublicznych w wysokości 1.576,44 mln PLN i 52,8 mln EUR.

Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku

Poniżej została przedstawiona tabela, która porządkuje najważniejsze aktywa i zobowiązania Emitenta według okresów wymagalności. Zestawienie zawiera wyłącznie wyemitowane i planowane do emisji obligacje oraz przepływy z projektów posiadanych w „banku ziemi”. Do przeliczenia wartości w walucie EUR został zastosowany kurs EUR/PLN z dnia 30 czerwca 2021 r. (1 EUR = 4,5208 PLN):

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Środki pieniężne na dzień 30 czerwca 2021 r. ⁽¹⁾	766.748					
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji – wartość nominalna plus odsetki ⁽²⁾	(342.477)	(350.368)	(224.368)	(465.903)	(208.945)	
Planowane nowe emisje obligacji – wartość nominalna plus odsetki ⁽³⁾	195.287	274.383	(32.450)	(220.532)	(223.050)	(306.833)
Kredyty bieżące /obrotowe Grupy, przypadające do spłaty w danym roku – stan na dzień 30 czerwca 2021 r.	(73.417)	(105.221)	(196.429)			
Planowane przepływy z projektów – mieszkania ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	(107.691)	(21.711)	464.824	661.235	408.579	183.409
Saldo na akwizycji Archicom S.A. ⁽⁷⁾	123.000	100.018	193.662	97.506	44.129	52.925
Saldo planowanych przepływów na projektach komercyjnych ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	535.388	913.289	224.397	833.617	607.721	359.858
Saldo narastające pozycji:	1.096.838	1.907.228	2.337.086	3.243.009	3.871.443	4.160.804

Źródło: Spółka.

- ⁽¹⁾ Uwzględnia środki o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami klientów na deweloperskie rachunki powiernicze.
- ⁽²⁾ Uwzględnia niespłacone emisje obligacji publicznych wraz z odsetkami. Na Datę Prospektu począwszy od początku roku 2026 spółka nie posiada zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.
- ⁽³⁾ Uwzględnia nowe emisje obligacji publicznych i ich spłaty, wraz z odsetkami.
- ⁽⁴⁾ Planowane przepływy z projektów mieszkaniowych oznaczają skumulowaną wartość wpływów ze sprzedaży mieszkań pomniejszoną o nakłady związane z ich realizacją na gruntach znajdujących się w „banku ziemi”.
- ⁽⁵⁾ Uwzględnia przepływy z realizacji platformy Resi4Rent.
- ⁽⁶⁾ Wpływy ze sprzedaży projektów mieszkaniowych założone w okresie ich realizacji i 6 miesięcy po jej zakończeniu.
- ⁽⁷⁾ Saldo uwzględniające dywidendy, które Spółka planuje otrzymać w poszczególnych latach od Archicom oraz wpływy ze sprzedaży nieruchomości.
- ⁽⁸⁾ Planowane przepływy z projektów komercyjnych oznaczają skumulowaną wartość wpływów ze sprzedaży projektów komercyjnych (biura, centra handlowe) pomniejszoną o nakłady związane z ich realizacją na gruntach znajdujących się w „banku ziemi” z uwzględnieniem finansowania zewnętrznego.
- ⁽⁹⁾ Sprzedaż projektów komercyjnych założona po upływie 12 miesięcy po zakończeniu ich realizacji. Założona spłata kredytu deweloperskiego w dacie planowanej sprzedaży projektu, uruchomienia zgodnie z harmonogramem.

Posiadane aktywa, efektywność operacyjna, doświadczenie i wykwalifikowany personel zapewniają Grupie zdolność do generowania środków pieniężnych i terminowego wywiązywania się z jej zarówno bieżących, jak i przyszłych zobowiązań. Nie można jednak wykluczyć, że w przypadku istotnego pogorszenia się sytuacji na rynku nieruchomości, na którym działa Emitent, mogą wystąpić zmiany popytu skutkujące m.in. opóźnieniem sprzedaży zrealizowanych projektów, a w konsekwencji może pojawić się zagrożenie dla terminowego regulowania zobowiązań Emitenta. Przeprowadzona powyżej symulacja wskazuje na margines bezpieczeństwa, co do zdolności generowania wolnych środków finansowych i regulowania zobowiązań przez Grupę.

Emisja obligacji stanowi jeden z istotnych elementów finansowania działalności Grupy. Wartość obligacji pozostających do wykupienia przez Emitenta na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 1.349,89 mln PLN i 52,8 mln EUR. W przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających dalsze finansowanie poprzez emisję obligacji Emitent dostrzega możliwości finansowania swojej działalności z kilku alternatywnych źródeł, takich jak: (i) uruchomienie dostępnych limitów kredytów bieżących i obrotowych; (ii) pozyskanie nowych kredytów bieżących i obrotowych w innych instytucjach finansowych; (iii) dodatkowe finansowanie celowe projektów komercyjnych; oraz (iv) rozpoczęcie finansowania projektów mieszkaniowych w formie celowych kredytów mieszkaniowych. Emitent posiada dostęp do linii kredytowych – kredyty bieżące i obrotowe o łącznej wartości na dzień 30 czerwca 2021 roku do 195 mln PLN, z czego na 30 czerwca 2021 r. uruchomione było 178,6 mln PLN. Dostępne linie kredytowe zwykle udostępniane są na okres do dwóch lat, w związku z czym Emitent regularnie wydłuża ich dostępność. W przyszłości Emitent planuje współpracę z dotychczasowymi oraz nowymi instytucjami finansowymi. Realizacja projektów z segmentu biurowego oraz centrów handlowych finansowana jest kredytami celowymi oraz z innych środków finansowych posiadanych przez Emitenta. W sytuacji niekorzystnych zmian popytowych w segmencie projektów komercyjnych Emitent podejmie działania mające na celu maksymalizację kwot finansowań projektowych oraz przyspieszenia uzyskania wskaźników uprawniających do uruchamiania tych finansowań (np. wskaźnik przed wynajmu, wskaźnik zaangażowania kapitału własnego, itp.) w celu szybszego refinansowania poniesionych wydatków na projekty deweloperskie. W warunkach ograniczonych możliwości sprzedaży zrealizowanych projektów komercyjnych Emitent przystąpi do refinansowania celowych kredytów deweloperskich zastępując je kredytami inwestycyjnymi w celu zwiększenia kwot finansowania, a tym samym uwolnienia nadwyżki uzyskanej z takiego refinansowania w celu zmniejszenia kapitału własnego zainwestowanego w dany projekt. W segmencie projektów mieszkaniowych Grupa finansuje swoje projekty głównie wykorzystując kombinację środków pozyskanych od klientów w ramach sprzedaży lokali mieszkalnych, środków własnych, wpływów z wyemitowanych obligacji oraz dostępnych kredytów bieżących od banków komercyjnych. W przypadku niekorzystnych zmian popytowych w segmencie projektów mieszkaniowych Emitent dostrzega możliwość finansowania projektów mieszkaniowych ze środków pozyskanych w ramach celowych, mieszkaniowych kredytów deweloperskich, które to źródło finansowania nie było do tej pory wykorzystywane przez Grupę.

Projekty nieruchomościowe w poszczególnych segmentach działalności Grupy

Mieszkania

W poniższej tabeli przedstawiono projekty realizowane przez Grupę w segmencie mieszkaniowym na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
KRAKÓW			
Osiedle Krk II, ul. Zapolskiej	9.900	III kw. 2020 r.	III kw. 2022 r.

Bonarka Living I, ul. Puskarska	8.000	III kw. 2020 r.	IV kw. 2021 r.
Rydlówka ZAM I, ul. Rydlówka	6.300	I kw. 2021 r.	II kw. 2022 r.
ŁÓDŹ			
Fuzja II, ul. Tymienieckiego	12.400	IV kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Fuzja III, ul. Tymienieckiego	9.100	II kw. 2021 r.	IV kw. 2022 r.
Wodna 17-19/BOHO, Łódź, ul. Wodna	12.800	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Osiedle Jarzębinowe VIII, ul. Okopowa	6.100	II kw. 2020 r.	IV kw. 2021 r.
Widzewska I/Zenit, Łódź ul. Widzewska	9.000	III kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
POZNAŃ			
Osiedle Enter I b, ul. Naramowice	6.000	IV kw. 2020 r.	IV kw. 2021 r.
Osiedle Enter II, Poznań, ul. Sielawy	9.400	II kw. 2021 r.	IV kw. 2022 r.
Osiedle Enter III, Poznań, ul. Sielawy	9.600	II kw. 2021 r.	IV kw. 2022 r.
WARSZAWA			
Stacja Wola I, ul. Ordona	20.000	IV kw. 2019 r.	IV kw. 2021 r.
Stacja Wola II, ul. Ordona	13.700	III kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
	132.300		

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono projekty realizowane przez Grupę Archicom w segmencie mieszkaniowym na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
WROCLAW			
Olimpia Port M21, M22, M23, ul. Vespuciego	7.400	IV kw. 2019	I kw. 2022
Olimpia Port M34, M35, ul. Vespuciego	2.800	IV kw. 2020	II kw. 2022
Olimpia Port M36, M38, ul. Vespuciego	4.900	I kw. 2021	IV kw. 2022
Olimpia Port M24, M25, M26, ul. Vespuciego	10.700	III kw. 2021	II kw. 2023
Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2, ul. Lubomierska	4.600	I kw. 2020	IV kw. 2021
Planty Racławickie R5, R6, R7, ul. Wichrowa	9.900	IV kw. 2020	III kw. 2022
Sady nad Zieloną, ul. Blizanowicka	4.200	IV kw. 2020	III kw. 2022
Browary Wrocławskie BA2, BA3, ul. Jedności Narodowej	13.500	I kw. 2021	II kw. 2023
Browary Wrocławskie BL1, BL2, ul. Jedności Narodowej	8.300	II kw. 2019	I kw. 2022
Awipolis L3, L4, ul. Chachaja	9.400	IV kw. 2020	III kw. 2022
Razem	75.700		

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono projekty w przygotowaniu Grupy w segmencie mieszkaniowym, na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
KRAKÓW			
Bonarka Living II c ,ul. Puskarska	9.900	IV kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
Bonarka Living II d, ul. Puskarska	8.400	I kw. 2022 r.	III kw. 2023 r.
ZAM II, ul. Rydlówka	5.400	I kw. 2022 r.	II kw.2023 r.
Wita Stwosza, Kraków	8.700	III kw.2022	I kw.2024
ŁÓDŹ			
Widzewska II, Łódź, ul. Widzewska	8.800	II kw. 2022 r.	IV kw. 2023 r.
Widzewska III Łódź, ul. Widzewska	8.400	I kw. 2023 r.	III kw. 2024 r.
Widzewska IV, Łódź, ul. Widzewska	9.000	IV kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Widzewska V, Łódź, ul. Widzewska	9.000	III kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Widzewska VI, Łódź, ul. Widzewska	8.800	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Widzewska VII, Łódź, ul. Widzewska	5.300	II kw. 2022 r.	IV kw. 2023 r.
Widzewska VIII, Łódź, ul. Widzewska	9.200	I kw. 2023 r.	III kw. 2024 r.
Widzewska IX, Łódź, ul. Widzewska	6.000	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
POZNAŃ			
Apartamenty Esencja II, Poznań, ul. Grabary	6.500	I kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.
Janickiego I, Poznań, ul. Janickiego	11.600	IV kw. 2021 r.	IV kw. 2023 r.
Janickiego II, Poznań, ul. Janickiego	14.400	II kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.
Janickiego III, Poznań, ul. Janickiego	13.600	I kw. 2023 r.	IV kw. 2024 r.
Janickiego IV, Poznań, ul. Janickiego	11.900	I kw. 2024 r.	III kw. 2025 r.

Janickiego V, Poznań, ul. Janickiego	13.600	II kw. 2025 r.	I kw. 2027 r.
Janickiego VI, Poznań, ul. Janickiego	13.500	I kw. 2026 r.	IV kw. 2027 r.
Opieńskiego I, Poznań, ul. Opieńskiego	12.600	IV kw. 2023 r.	I kw. 2025 r.
Opieńskiego II, Poznań, ul. Opieńskiego	8.900	III kw. 2024 r.	I kw. 2026 r.
Opieńskiego III, Poznań, ul. Opieńskiego	8.100	IV kw. 2024 r.	I kw. 2027 r.
Opieńskiego IV, Poznań, ul. Opieńskiego	7.800	III kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Opieńskiego V, Poznań, ul. Opieńskiego	5.700	II kw. 2026 r.	III kw. 2028 r.
Opieńskiego VI, Poznań, ul. Opieńskiego	11.100	II kw. 2027 r.	III kw. 2029 r.
WARSZAWA			
Stacja Wola III, Warszawa, ul. Ordona	13.300	II kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Kabaty , Warszawa, al. KEN	17.300	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
266.800			

Źródło: Spółka.

W poniższej tabeli przedstawiono projekty w przygotowaniu Grupy Archicom w segmencie mieszkaniowym, na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
WROCLAW			
Olimpia Port M37 M39, ul. Vespucciego	7.800	IV kw. 2021	II kw. 2023
Browary Wrocławskie BP5-6, ul. Jedności Narodowej	9.300	I kw. 2022	IV kw. 2023
Browary Wrocławskie etap 5BR1, ul. Jedności Narodowej	4.700	III kw. 2022	II kw. 2024
Planty Raclawickie R8, ul. Wichrowa	5.500	II kw. 2022	IV kw. 2023
Planty Raclawickie R9, R10, ul. Wichrowa	15.000	III kw. 2022	II kw. 2024
Nowa Kępa Mieszcząńska KM4, ul. Mieszcząńska	8.700	I kw. 2022	I kw. 2024
Nowa Kępa Mieszcząńska KM5, ul. Mieszcząńska	2.000	III kw. 2022	II kw. 2024
Nowa Kępa Mieszcząńska KM6, ul. Mieszcząńska	7.200	III kw. 2022	II kw. 2024
Czarneckiego, ul. Czarneckiego	6.200	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Iwiny – Schuberta, Iwiny, ul. Schuberta	4.000	II kw. 2022	III kw. 2023
Awipolis etap 3, ul. Chachaja	6.500	I kw. 2022	IV kw. 2023
Awipolis etap 4, ul. Chachaja	9.900	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4a, ul. Chachaja	3.200	III kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2, ul. Blizanowicka	11.400	II kw. 2022	I kw. 2024
Górska etap 1. Wrocław	11.100	I kw.2023	I kw.2025
Górska etap 2, Wrocław	6.900	III kw.2023	III kw.2025
Meridian (Karkonoska) Etap I K1	15.400	III kw.2023	III kw.2025
Meridian (Karkonoska) Etap II K2	9.800	I kw.2024	I kw.2026
Razem	144.600		

Źródło: Spółka.

Resi4Rent

W poniższej tabeli przedstawiono projekty gotowe platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Liczba mieszkań	Zakończenie budowy
R4R Wrocław Rychalska Wrocław, ul. Zakładowa	11.400	302	III kw. 2019 r.
R4R Łódź Wodna Łódź, ul. Wodna	7.800	219	IV kw.2019 r.
R4R Wrocław Kępa Mieszcząńska Wrocław, ul. Dmowskiego	9.300	269	II kw 2020 r.
R4R Warszawa Browary Warszawa, ul. Grzybowska	19.000	450	III kw.2020 r.
R4R Warszawa Woronicza Warszawa, ul. Suwak	7.900	227	IV kw 2020 r.
R4R Warszawa Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13.000	372	I kw 2021 r.
R4R Gdańsk Kołobrzeska Gdańsk, ul. Kołobrzeska	10.000	302	II kw. 2021 r.
R4R Poznań Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego	5.000	160	III kw. 2021 r.
Razem	83,400	2.301	

Źródło: Spółka.

W poniższej tabeli przedstawiono projekty w budowie platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
R4R Warszawa 1 Warszawa	11.200	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
R4R Warszawa Żwirki Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	5.200	III kw. 2020 r.	III kw. 2022 r.
R4R Kraków Puskarska Kraków, ul. Puskarska	5.100	III kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
R4R Warszawa Wilanowska Warszawa	12.200	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
R4R Kraków 3- Maja, Kraków	12.100	II kw. 2021 r.	IV kw. 2022 r.
R4R Wrocław Jaworska Wrocław	13.700	III kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Razem	59.500		

Źródło: Spółka.

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na Datę Prospektu:

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
R4R Kraków Jana Pawła Kraków	8.700	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
R4R Warszawa 2 Warszawa	8.600	IV kw. 2021 r.	IV kw. 2023 r.
R4R Gdańsk* Gdańsk	10.300	IV kw. 2021 r.	IV kw. 2023 r.
R4R Łódź Łódź	10.000	IV kw. 2021 r.	IV kw. 2023 r.
R4R Wrocław* Wrocław	10.100	IV kw. 2022 r.	IV kw. 2024 r.
R4R Gdańsk 2 Gdańsk	24.300	II kw. 2022 r.	IV kw. 2024 r.
R4R Wrocław 2 Wrocław	14.000	I kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.
Razem	86.000		

*Projekty w trakcie sprzedaży z Echo Investment do Resi4Rent

Źródło: Spółka.

Centra handlowe

W poniższej tabeli przedstawiono projekty centrów handlowych w eksploatacji na Datę Prospektu:

Projekt	GLA (mkw.)	Zakończenie budowy	Uwagi
Libero, Katowice, ul. Kościuszki	44.900	IV kw. 2018 r.	umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny, Warszawa, ul. Zgrupowania AK "Kampinos"*	84.300	II kw. 2019 r.	JV z EPP
Razem	129.200		

Źródło: Spółka.

Biura

W poniższej tabeli przedstawiono projekty biurowe Grupy w eksploatacji na Datę Prospektu.

Projekt	GLA (mkw.)	Zakończenie budowy	Uwagi
Moje Miejsce II, Warszawa, ul. Beethovena	17.100	IV kw. 2020 r.	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Face 2 Face I, Katowice, ul. Grundmanna	20.700	I kw. 2020 r.	
Face 2 Face II, Katowice, ul. Grundmanna	26.500	IV kw. 2020 r.	
West 4 Business Hub I, Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	15.600	III kw. 2020 r.	
City Forum – City 2 Wrocław, ul. Traugutta 55	12.700	II kw. 2020 r.	Projekt należący do Archicomu
Razem	92.600		

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono projekty biurowe Grupy w budowie na Datę Prospektu.

Projekt	GLA (mkw.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
React I, Łódź, al. Piłsudskiego	15.100	II kw. 2019 r.	IV kw. 2021 r.
Fuzja C i D, Łódź, ul. Tymienieckiego	19.900	III kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Wrocław, Midpoint 71, Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36.200	IV kw. 2019 r.	IV kw. 2021 r.
Kraków, Brain Park I, Kraków, al. Pokoju	29.600	I kw. 2021 r.	IV kw. 2022 r.
Fuzja J, Łódź, ul. Tymienieckiego	1.800	III kw. 2021 r.	III kw. 2022
Razem	102.600		

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono projekty biurowe w przygotowaniu Grupy na Datę Prospektu.

Projekt	GLA (mkw.)	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Brain II Kraków, ul. Fabryczna / al. Pokoju	12.800	III kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.
Piotra Skargi, Katowice, ul. P. Skargi / Sokolska	26.300	II kw. 2022	IV kw. 2023 r.
Wita Stwosza, Kraków, ul. Wita Stwosza	20.500	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
React II, Łódź, al. Piłsudskiego	25.900	IV kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Fuzja I01 & I03, Łódź, ul. Tymienieckiego	9.400	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Swobodna I, Wrocław, ul. Swobodna	13.500	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Swobodna II, Wrocław, ul. Swobodna	22.900	III kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Swobodna III, Wrocław, ul. Swobodna	29.700	III kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
West 4 Business Hub II, Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23.300	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
West 4 Business Hub III, Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33.900	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Towarowa 22 B, Warszawa, ul. Towarowa	30.700	I kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	248.900		

Źródło: Spółka

Wykonawcy

Grupa powierza realizację poszczególnych obiektów polskim i zagranicznym podmiotom, których wyboru dokonuje na podstawie procedury przetargowej. W szczególności, Grupa bierze pod uwagę stabilność finansową podmiotu oraz jego doświadczenie.

Spółka oraz jej spółki celowe współpracują z około 260 wykonawcami, podwykonawcami i dostawcami. Wśród najważniejszych wykonawców obiektów realizowanych przez Grupę można wymienić:

Erbud S.A., Mota – Engil Central Europe S.A., Krakbau S.A, Modzelewski & Rodek sp. z o.o., Re-Bau sp. z o.o., Expres-Konkurent Sp. z o.o, Tasbud F.B.I S.A, Unibep S.A, MG Building Sp. z o.o., Fabet Konstrukcje sp. z o.o.

Klienci

W segmencie mieszkaniowym, finalnymi odbiorcami realizowanych przez Grupę projektów są klienci indywidualni, którym Grupa oferuje mieszkania za pośrednictwem regionalnych biur sprzedaży w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu oraz Łodzi.

W segmencie komercyjnym klientami Emitenta lub spółek z Grupy są podmioty, na rzecz których świadczone są usługi zarządzania realizacją inwestycji oraz podmioty, którym Spółka lub spółki z Grupy sprzedają nieruchomości (zazwyczaj gotowe inwestycje biurowe lub handlowe).

Konkurencja

Grupa działa w dwóch sektorach rynku nieruchomości: mieszkaniowym (mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem) i komercyjnym (obejmującym segment biurowy i handlowy), w związku z czym w każdym z tych sektorów konkuruje z inną grupą podmiotów.

W sektorze mieszkaniowym (mieszkania na sprzedaż) działają podmioty o zróżnicowanej wielkości – od małych, realizujących nierzadko tylko jeden projekt, po duże spółki osiągające roczną sprzedaż na polskim rynku blisko 4 tys. mieszkań. Grupa konkuruje w tym obszarze o ostatecznego klienta, a także o odpowiednie działki. Obecnie konkurencja o wykonawców nie jest w ocenie Spółki zbyt silna. Atutami Grupy w konkurencji o ostatecznego nabywcę mieszkań są m.in.: (i) rozpoznawalna marka; (ii) stabilna pozycja finansowa; (iii) dobra historia realizacji i opinia wśród dotychczasowych klientów; oraz (iv) długoletnie doświadczenie i know-how.

Po finalizacji transakcji zakupu pakietu kontrolnego spółki Archicom, Grupa wzmocniła swoją pozycję na rynku mieszkaniowym w Polsce. Dodatkowo połączenie sił obu spółek umacnia Grupę i sprawia, że łącznie Grupa będzie należała do pierwszej trójki deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Do najsilniejszych konkurentów Grupy w sektorze mieszkaniowym (mieszkania na sprzedaż) zaliczyć można takie podmioty jak Dom Development, Atal, Murapol czy Robyg. Jednak warto zaznaczyć, że rynek deweloperów mieszkaniowych w Polsce jest rozdrobniony i żadna z największych firm nie ma w nim dominującego udziału. To pokazuje duży potencjał zwiększania udziałów rynkowych. W połączeniu z mieszkaniami na wynajem (poprzez spółkę Resi4Rent, która jest w 30% własnością Grupy oraz której projekty są budowane przez Grupę), Grupa – Archicom – Resi4Rent jest największym producentem mieszkań w Polsce, który tylko w 2021 roku planuje rozpocząć budowę około 7 tys. lokali.

Instytucjonalny segment mieszkań na wynajem w Polsce dopiero zaczyna się rozwijać. Spółka Resi4Rent była pierwszym prywatnym podmiotem w Polsce budującym portfel mieszkań na wynajem (po kontrolowanym przez państwo Funduszem Mieszkań na Wynajem). Obecnie spółka jest największym podmiotem oferującym mieszkania na wynajem (ma 2.140 gotowych mieszkań), na drugim miejscu plasuje się Fundusz Mieszkań na Wynajem (1.900 mieszkań), a swoje plany w tym sektorze ogłosiły także takie firmy, jak Heimstaden Bostad, NREP, Capella, Zeitgeist czy TAG Immobilien.

Konkurencję Grupy w sektorze nieruchomości komercyjnych stanowią zarówno inni deweloperzy (konkurencja o najemców, grunty, firmy wykonawcze), jak i właściciele gotowych budynków handlowych lub biurowych (konkurencja o najemców, w przypadku centrów handlowych – ostatecznie konkurencja o klientów odwiedzających dany obiekt). Liczba podmiotów działających na rynku nieruchomości komercyjnych jest znacznie niższa od liczby deweloperów mieszkaniowych, ale atrakcyjność polskiego rynku zachęca nowe podmioty do nabywania oraz budowania projektów. Grupa konkuruje w tym segmencie o atrakcyjne działki, najemców inwestycji, jak również o ostatecznych nabywców. W świetle nowej strategii, zakładającej szybką sprzedaż projektów po ich wybudowaniu i wynajęciu, element ten zyskuje na znaczeniu. W ocenie Spółki, konkurencja o wykonawców w tym segmencie na Datę Prospektu nie jest znacząca.

Za swoje przewagi konkurencyjne na rynku nieruchomości komercyjnych, Grupa uznaje: (i) dogłębną znajomość polskiego rynku; (ii) stałe relacje i dobrą historię współpracy z ponad 750 potencjalnymi najemcami handlowymi i biurowymi (uwzględniając operatora elastycznej powierzchni biurowej CitySpace, który jest istotną przewagą konkurencyjną w negocjacjach z najemcami potrzebującymi powierzchni „od zaraz”); (iii) pozytywnie postrzeganą markę; (iv) dużą skalę działania; (v) stabilną pozycję finansową; oraz (vi) większą elastyczność w porównaniu do właścicieli działających operacyjnie budynków.

Do konkurencji Grupy w sektorze komercyjnym zaliczyć można, takie podmioty jak Skanska, Ghelamco, GTC czy Capital Park.

Powyższą informację na temat pozycji konkurencyjnej Grupy, Spółka oparła na wewnętrznych danych Grupy oraz publicznie dostępnych informacjach dotyczących rynku nieruchomości oraz podmiotów na nim działających.

Przewagi konkurencyjne Grupy

Grupa posiada następujące przewagi konkurencyjne:

- (i) kompetencje i doświadczenie w głównych sektorach rynku nieruchomości (mieszkania na sprzedaż i na wynajem, hotele, centra handlowe, biura, elastyczne biura serwisowane, powierzchnie handlowe i rozrywkowe), podczas gdy konkurencyjne podmioty są skupione na jednym lub dwóch rodzajach nieruchomości. Pozwala to Grupie nabywać i zabudowywać duże tereny inwestycyjne, które są przeznaczone pod więcej niż jednego rodzaju zabudowę, podczas gdy w takich przypadkach większość konkurencyjnych podmiotów nie decyduje się na zakup ze względu na brak odpowiednich kompetencji;
- (ii) dywersyfikacja działalności pozwalająca Grupie na elastyczne modyfikowanie taktyki biznesowej w zależności od stanu gospodarki i sektora nieruchomości poprzez położenie nacisku na nieruchomości danego rodzaju w zależności od popytu i atrakcyjności realizacji wyjścia z inwestycji w danym momencie;
- (iii) strategia Grupy zakładająca zakup dużych działek i potencjał finansowy do takich transakcji, co pozwala na konkurowanie z małą liczbą podmiotów i nabywanie działek o jednostkowo niższej cenie niż działki mniejsze;
- (iv) obecność w siedmiu najważniejszych miastach i ośrodkach, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości w Polsce: Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Katowice, Kraków i Łódź;
- (v) monitoring rynków, na których funkcjonuje Grupa, w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania i analizy, w tym w szczególności dotyczące średniego poziomu cen sprzedaży mieszkań oraz stawek najmu i cen transakcyjnych na rynkach komercyjnych, co pozwala na elastyczne podejmowanie decyzji o zaangażowaniu w projekty na danym rynku; oraz

- (vi) własne profesjonalne działy zakupów gruntów, projektowania, przygotowania administracyjnego, kontraktacji robót budowlanych, nadzoru nad wykonawstwem, leasingu i sprzedaży, dzięki którym Grupa ma kontrolę nad najważniejszymi ryzykami występującymi w branży deweloperskiej.

Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Emitenta

Program emisji obligacji publicznych bezprospektowych skierowanych do inwestorów kwalifikowanych do 1 mld PLN

W dniu 15 kwietnia 2004 r. Spółka zawarła z mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) umowę agencyjną oraz umowę dealerską w sprawie ustanowienia programu emisji krótko-, średnio- i długoterminowych obligacji denominowanych w PLN o maksymalnej łącznej wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach programu do 1 mld PLN. Na mocy tych umów, mBank S.A. (dawniej BRE Bank S.A.) zobowiązał się organizować i przeprowadzać kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki w ramach programu. Umowy te, wraz z późniejszymi aneksami, zawarte zostały na czas nieokreślony oraz przewidują wielokrotne emisje obligacji przez Spółkę. Obligacje emitowane w ramach tego programu są niezabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje emitowane w ramach programu uprawniają obligatariuszy wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Ostateczne warunki emisji każdej serii ustalane są każdorazowo przed dokonaniem ich emisji.

Środki pieniężne pozyskane z emisji obligacji stanowią uzupełnienie posiadanych limitów kredytowych i umożliwiają Spółce finansowanie realizacji planowanych inwestycji oraz rozwój dotychczasowych obszarów działalności na rynku nieruchomości w Polsce.

Na Datę Prospektu wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach programu wynosi 722,76 mln PLN.

Program emisji obligacji denominowanych w EUR skierowanych do inwestorów instytucjonalnych

W dniu 3 września 2020 r. Emitent zawarł umowę emisyjną z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., ustanawiającą program emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 100 mln EUR. Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą proponowane do nabycia bez konieczności sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. W dniu emisji obligacje będą rejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW i będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, denominowane w euro i oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej o okresie zapadalności nie dłuższym niż pięć lat. Ostateczne parametry obligacji będą ustalane w drodze rozmów z inwestorami i będą podlegały zatwierdzeniu przez Zarząd. Obligacje denominowane w euro pomogą ustabilizować bilans Emitenta pod względem wahań kursowych, gdyż znacząca część aktywów Grupy to budowane i gotowe nieruchomości komercyjne denominowane na rynku w euro.

Emitent wyemitował pierwszą transzę obligacji denominowanych w euro w dniu 23 października 2020 r. Wartość emisji wyniosła 40 mln EUR, a dzień wykupu 23 października 2024 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stałą stopę procentową wynoszącą 4,5% w skali roku. Odsetki wypłacane są w okresach półrocznych.

Seria	Kod ISIN	Bank	Wartość nominalna (w EUR)	Termin wykupu	Oprocentowanie
1E/2020	PLECHPS00316	PEKAO S.A.	40.000.000	23 października 2024 r.	Stałe: 4,5%

Źródło: Spółka

Emisje prywatne

Poza programem emisji obligacji w EUR z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., Emitent wyemitował 28 października 2020 r. krótkoterminowe obligacje dla prywatnego inwestora o wartości 12,8 mln EUR, które zostały wykupione w terminie ich wykupu przypadającym na dzień 31 października 2021 r.

Emitent wyemitował również czteroletnie obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln PLN, które zostały objęte przez Fundusz Inwestycyjny PKO Parasolowy – FIO. Obligacje kuponowe na okaziciela zapadają 5 sierpnia 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone jest w oparciu o zmienną stawkę sześciomiesięcznego WIBOR powiększoną o marżę. Odsetki wypłacane są w okresach półrocznych. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW.

Ponadto, w dniu zawarcia transakcji nabycia pakietu akcji Archicom, Emitent wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej 188 mln PLN. Środkami z emisji obligacji opłacono część ceny pakietu akcji Archicom

nabytego przez podmioty z Grupy. Obligacje zapadają 22 października 2024 r. i są oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 5% w skali roku. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW.

Publiczne programy emisji obligacji skierowane do inwestorów indywidualnych

Emitent finansuje swoją działalność również poprzez emisje obligacji publicznych. Spółka ma na swoim koncie już trzy Programy Emisji Obligacji Publicznych: (i) ustanowiony w 2014 r. program o wartości do 200 mln PLN („**I Program Emisji**”) (ii) ustanowiony w 2017 r. program o wartości do 300 mln PLN („**II Program Emisji**”); oraz (iii) ustanowiony w 2018 r. program o wartości do 400 mln PLN („**III Program Emisji**”).

Obligacje oferowane były w trybie oferty publicznej, a szczegółowe warunki emisji obligacji ustalane są przed emisją danej serii obligacji. Obligacje wyemitowane w ramach publicznych programów emisji obligacji są emitowane na podstawie prospektu i są wprowadzane do obrotu na rynku regulowanym Catalyst.

Wszystkie wyemitowane w ramach I Programu Emisji obligacje serii A, B, C i D zostały wykupione przez Emitenta w terminie ich wykupu po ich wartości nominalnej:

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna emisji (w PLN)	Termin wykupu
I Program Emisji				
A	PLECHPS00142	BM PKO BP	50.000.000	26 czerwca 2016 r.
B	PLECHPS00167	BM PKO BP	25.000.000	2 lipca 2016 r.
C	PLECHPS00175	BM PKO BP	75.000.000	4 marca 2018 r.
D	PLECHPS00183	BM PKO BP	50.000.000	20 kwietnia 2018 r.
Razem:			200.000.000	

Źródło: Spółka

W ramach II Programu Emisji o wartości do 300 mln PLN, na podstawie prospektu zatwierdzonego przez KNF w dniu 26 maja 2017 r. Spółka wyemitowała trzy serie obligacji (E, F i G) o łącznej wartości nominalnej równej całkowitej wartości II Programu Emisji, tj. 300 mln PLN. Obligacje serii E wyemitowane w ramach II Programu Emisji zostały wykupione przez Emitenta w terminie ich wykupu po ich wartości nominalnej:

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna emisji (w PLN)	Termin wykupu
II Program Emisji				
E	PLECHPS00217	BM PKO BP	100.000.000	6 lipca 2021 r.
F	PLECHPS00233	BM PKO BP	125.000.000	11 października 2022 r.
G	PLECHPS00241	BM PKO BP	75.000.000	27 października 2022 r.
Razem:			300.000.000	

Źródło: Spółka

W ramach III Programu Emisji Spółka wyemitowała obligacje na łączną wartość nominalną 133,8 mln PLN.

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna emisji (w PLN)	Termin wykupu
III Program Emisji				
H	PLECHPS00266	BM PKO BP	50.000.000	22 maja 2022 r.
I	PLECHPS00274	BM PKO BP, Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50.000.000	8 listopada 2023 r.
J i J2	PLECHPS00290	Seria J: Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.	33.831.500	21 września 2023 r.
		seria J2: BM PKO BP		
		Razem:		133.831.500

Źródło: Spółka

Terminy zapadalności serii obligacji wyemitowanych w ramach III Programu emisji obligacji przypadają na lata 2022 i 2023. Emitenta dokona wykupu obligacji w terminie ich wykupu po ich cenie nominalnej.

Poniższa tabela przedstawia listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na Datę Prospektu:

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych w PLN				
2/2017*	PLECHPS00258	mBank S.A.	77.840	30 listopada 2021 r.
1/2018*	PLECHPS00282	mBank S.A.	31.410	25 kwietnia 2022 r.
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96.510	11 kwietnia 2023 r.

1/2020	PL0017000012	mBank S.A.	150.000	31 maja 2024 r.
1P/2020	PL0017000020	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (agent)	100.000	5 sierpnia 2024 r.
1/2021	PL0017000046	mBank S.A.	195.000	17 marca 2025 r.
2/2021	PL0017000061	mBank S.A.	172.000	10 listopada 2025 r.

Razem: **822.760**

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane na podstawie oferty publicznej prospektowej				
F	PLECHPS00233	BM PKO BP	125.000	11 października 2022 r.
G	PLECHPS00241	BM PKO BP	75.000	27 października 2022 r.
H	PLECHPS00266	BM PKO BP	50.000	22 maja 2022 r.
I	PLECHPS00274	BM PKO BP, Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50.000	8 listopada 2023 r.
J i J2	PLECHPS00290	Seria J: Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.		
		Seria J2: BM PKO BP	33.832	21 września 2023 r.
Razem:			333.832	

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane na podstawie oferty publicznej bezprospektowej***				
1P/2021	PL0017000053	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (agent)	188.000	22 października 2024 r.
Razem:			188.000	
Razem obligacje w PLN:			1.344.592	

* W dniu 29 października 2021 r., Spółka zawarła transakcję odkupu części obligacji serii 2/2017. W wyniku transakcji, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje serii 2/2017 o łącznej wartości nominalnej 62.110.000 PLN.

** W dniu 29 października 2021 r., Spółka zawarła transakcję odkupu części obligacji serii 1/2018. W wyniku transakcji, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje serii 1/2018 o łącznej wartości nominalnej 15.190.000 PLN.

*** Emisja na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego.

Źródło: Spółka

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. EUR)	Termin wykupu
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych denominowane w EUR				
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40.000	23 października 2024 r.
Razem:			40.000	

Źródło: Spółka

Dłużne papiery wartościowe emitowane przez Archicom

Poniższa tabela przedstawia listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Archicom na Datę Prospektu:

Seria	kod ISIN	Firma inwestycyjna/bank	Wartość nominalna (tys. PLN)	Termin wykupu
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych denominowane w EUR				
M3/2018	PLARHCM00065	Program mBank S.A.	50.000	13 lipca 2022 r.
M4/2019	PLARHCM00073	Program mBank S.A.	60.000	14 czerwca 2023 r.
M5/2020*	PLO221800025	Program mBank /Q Securities S.A. (agent)	78.500*	7 lutego 2022 r.
A1/20	PLO221800058	SGB-Bank S.A. (agent)	4.832	10 marca 2022 r. - 65%; 10 czerwca 2022 r. - 35%
A4/20	PLO221800074	SGB-Bank S.A. (agent)	8.849	10 marca 2022 r. - 65%; 10 czerwca 2022 r. - 35%
Razem:			202.181	

* W dniu 22 i 29 października 2021 r., Spółka zawarła transakcje odkupu części obligacji serii M5/2020. W wyniku obydwu transakcji, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje serii M5/2020 o łącznej wartości nominalnej 11.500.000 PLN.

Źródło: Spółka.

Zobowiązania pozabilansowe

Zobowiązania warunkowe przedstawione są według wartości nominalnej. W ocenie Grupy, wartość godziwa gwarancji i poręczeń jest bliska zeru, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania. Zobowiązania pozabilansowe Grupy w podziale na gwarancje oraz poręczenia na 30 czerwca 2021 r. przedstawiają poniższe tabele.

Poręczenia finansowe wystawione przez Grupę Echo

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	22.604	31.01.2024	Poręczenie spłaty kredytu w związku z realizacją wypłat kredytu budowlanego do limitu 5 mln EUR bez zakończenia procesu przenoszenia części nieruchomości do Spółki
Razem			22.604		

Źródło: Spółka.

Poręczenia niefinansowe wystawione przez Grupę Echo

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius-Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.k	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	31.876	21.01.2022	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	152.000	31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.
Echo Investment S.A.	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	11. 302	Do dnia uzyskania na pozwolenia użytkowanie, nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR
Razem			195. 178		

Źródło: Spółka.

Poręczenia wystawione przez Grupę Archicom

Poniższa tabela przedstawia poręczenia wystawione przez Grupę Archicom, które pozostają w mocy na Dzień Prospektu.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	6.884	Do 30.03.2035 r., z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia	Gwarancja korporacyjna – wsparcia projektu na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.

					obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,2
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12.771	Do 30.03.2035 r., z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,3	Poręczenie na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A	Altona Investment Sp. z o.o.	BOŚ Bank S.A.	5.000	bezterminowo	Poręczenie na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji Browary Wrocławskie bud. BL1,BL2
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	4.207	Do 30.03.2035 r., z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,3	Gwarancja korporacyjna pokrycia czynszu (masterlease) na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.
Archicom S.A	Strzegomska Sp. z o.o.	Nowa GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1.729	do 28.04.2023 r.	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 5 Sp. zo.o.	PKO BP S.A.	5.804	do 9.09.2022 r.	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B
Archicom S.A	Archicom Sp. z o.o. RI Spk	PKO BP S.A.	6.568	do 9.07.2022 r.	Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud B.
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	4.337	90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu	Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu zawartej 5 marca 2021r., z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu wynikającego z umowy.
Razem			47.300		

Źródło: Spółka.

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem

Echo S.A.	Investment	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	103. 628	31.03.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR
Echo S.A.	Investment	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	36.000	30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie
Echo S.A.	Investment	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Pekao S.A	724. 236	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR
Echo S.A.	Investment	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Millennium S.A.	8.045	do daty potwierdzenia przez project managera zakończenia realizacji wykończeń	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu
Echo S.A.	Investment	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Pekao S.A	70.000	29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.		R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzeka Sp. z o.o.	Santander Polska S.A., Bank	24.500	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo S.A	Investment	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A	39.000	31.12.2026	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w PLN.
Echo S.A	Investment	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A	19.643	31.12.2029	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Santander Polska (w ramach	Bank S.A. limitu	Galeria Libero - projekt Echo 120 Sp. z o.o. SK	Miasto Katowice	758	20.01.2022	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania

kredytowego Echo Investment S.A.)						wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Echo S.A.	Investment	Projekt Echo - 130 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	28.609	31.01.2024	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. Wystawiona w PLN
Echo S.A.	Investment	Park Rozwoju – Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp. K.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. J.	2.500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Razem				404.948		

Źródło: Spółka.

Gwarancje niefinansowe wystawione przez Grupę Echo

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o)	41.250	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	43.030	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18.407	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.K.	A4 Business Park Sp. z o.o.	24.865	26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A.

						Gwarancja wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o	39.330	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR	
Echo Investment S.A.	gwarancja bezpośrednia Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp.K	40.000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.	
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	80.815	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%	
Echo Investment S.A	Midpoint Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA (poprzednio: Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.)	A 19 Sp. z o.o	27. 125	04.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. przez projekt Midpoint 71. Wystawiona w EUR.	
Echo Investment S.A	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17. 260	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.	
PKO BP S.A.	Echo S.A.	Investment LUX Europa III S.a.r.l.	6.450	20.05.2022	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.	
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l	99.187	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.	
Echo Investment S.A	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l	163.550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie	

						wchodzącego do kompleksu Warszawskie. Wystawiona w PLN	w skład Browary
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l	49.729	3.03.2027		Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego do kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.	
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Development 6 Sp. z o.o	36.468	9.08.2028		Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR	
Echo Investment S.A.	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	nie dotyczy	30.06.2025		Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.	
Echo Investment S.A.	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Pearl Jewel sp. z o.o.	nie dotyczy	wcześniejsza z dat: przekazanie powierzchni zgodnie z przyszłą umową najmu albo 8 lat od dnia zawarcia przyszłej umowy najmu		Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pomieszczeń zastępczych i powierzchni zgodnie z przyszłą umową najmu w nowym budynku biurowym, wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości z 1.12.2020. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.	
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	48.131	późniejsza z dat: 11.09.2022 lub data zwrotu VAT z urzędu do kupującego		Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (K), wchodzącego do kompleksu Browary Warszawskie oraz umowy dodatkowej. Wystawiona w EUR i PLN.	

Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	96.611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku - związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszaniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	20.792	do zakończenia prac wykończeniowych powierzchni biurowej najemców	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe powierzchni w budynku Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Echo S.A.	Investment Gmina Miejska Kraków – ZDM Kraków	282	10.05.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy
Santander Polska S.A.	Bank Echo S.A.	Investment Miasto Stołeczne Warszawa	25.000	30.10.2022	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. Specustawy mieszkaniowej – budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Echo S.A.	Investment Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu	3.384	30.03.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy
Razem			908. 791		

Źródło: Spółka..

Gwarancje wystawione przez Grupę Archicom

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość (tys. PLN)	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Strzegomska Sp. z o.o.	Nowa GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	1.729	do 28.02.2023	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji nałożności czynszowych.

PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5.804	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości oraz umową gwarancji czynszu (rental guarantee agreement).
PKO BP S.A.	Archicom Sp. z o.o. – RI – Sp.K	City One Park Sp. z o.o.	3.284	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z kontraktów budowlanych, w których prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1.161	do 09.07.2022	Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu powierzchni usługowo – biurowych w budynku City One we Wrocławiu, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	Bank Millenium S.A.	4.337	do 30.06.2022.	Gwarancja bankowa wystawiona w związku z zawarciem umowy najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania beneficjentowi przedmiotu najmu wynikającego z umowy.
Archicom S.A	Strzegomska Nowa sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław sp. z o.o.	11.871		Gwarancja wywiązania się ze zobowiązań sprzedającego w związku ze sprzedażą

					budynku biurowego West Forum IB.
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	City One Park sp. z o.o.	16.899	do 27.11.2027	Gwarancja wywiązania się przez nabywcę ze zobowiązań dotyczących umowy gwarancji najmu, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B
Archicom S.A	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	City One Park sp. z o.o.	15.296	do 27.05.2023	Gwarancja wywiązania się ze zobowiązań sprzedającego dotyczących ostatecznej umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.
Razem			60.381		

Źródło: Spółka.

Ubezpieczenia

Grupa współpracuje z największymi towarzystwami ubezpieczeniowymi działającymi na rynku polskim, w tym z: (i) Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group; (ii) Generali T.U. S.A.; (iii) STU ERGO Hestia S.A.; (iv) PZU S.A.; (v) Colonnade Insurance S.A. Oddział w Polsce; (vi) TUiR Warta S.A.; (vii) TUiR Allianz Polska S.A. oraz (viii) Uniqua S.A.

Spółki z Grupy posiadają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółkę działalności (OC deliktowe) wraz z odpowiedzialnością kontraktową (OC kontraktowe) o wartościach dostosowanych do prowadzonej przez Grupę działalności i realnego ryzyka. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej są również objęci ochroną ubezpieczeniową w ramach polisy ubezpieczenia odpowiedzialności Władz Spółki (D&O). Nieruchomości, maszyny i urządzenia stanowiące część nieruchomości oraz sprzęt elektroniczny spółek z Grupy są ubezpieczone na zasadach „all risk”, do ich pełnej wartości odtworzeniowej.

Zakres polis ubezpieczeniowych Grupy jest zgodny, z zakresem ubezpieczeń zwyczajowo przyjęty przez spółki prowadzące w Polsce działalność o profilu działalności Grupy. Zakres ubezpieczenia spółek z Grupy jest każdorazowo zgodny z wymogami banków finansujących konkretną inwestycję.

Każda ze spółek z Grupy, w której rozpoczyna się proces realizacji projektu, oprócz polisy OC zawiera również polisę od wszystkich rodzajów ryzyka związanego z prowadzeniem robót budowlano-montażowych związanych z realizacją projektu (polisę CAR). Polisa jest zawierana na okres od rozpoczęcia do zakończenia prac związanych z realizacją projektu (tj. do uzyskania pozwolenia na użytkowanie) na sumę ubezpieczenia równą wartości realizacji prac budowlanych. Przy każdej polisie dotyczącej robót budowlano-montażowych ubezpieczona jest spółka z Grupy, w której prowadzona jest budowa, generalny wykonawca, podwykonawcy i inne strony biorące udział w realizacji projektu. Grupa wymaga również przedstawienia przez wykonawców, z którymi podpisuje umowy, polis OC na pokrycie ewentualnych roszczeń poszkodowanych.

Polisy majątkowe projektów komercyjnych zawierane są na okres jednego roku, a polisy majątkowe dla inwestycji mieszkaniowych zawierane są najczęściej na pół roku co wiąże się ze stałą sprzedażą mieszkań i zmniejszającą się sumą ubezpieczenia. Na Datę Prospektu wszystkie polisy majątkowe Grupa Echo ma zawarte z Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group. Najbardziej odległy termin wygaśnięcia polisy majątkowej przypada na 4 września 2022 roku.

Polisy ryzyk budowlano – montażyowych (CAR) zawierane są na cały okres trwania poszczególnych budów: od rozpoczęcia realizacji, aż po uzyskanie PNU, kiedy to zawierana jest polisa majątkowa. Na Datę Prospektu Spółki z Grupy Echo mają zawarte wszystkie polisy CAR w Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group, Najbardziej odległy termin wygaśnięcia polisy CAR przypada na 31 grudnia 2023 roku.

Polisy OC Spółek z Grupy Echo jak również polisa D&O zawarta została na okres jednego roku. Polisy tego typu zostały zawarte w: Colonnade Insurance S.A., Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group, STU ERGO Hestia S.A., PZU S.A. oraz Uniqua S.A. Najbardziej odległy termin wygaśnięcia polisy OC przypada na 9 września 2022 roku.

Wszystkie polisy w razie potrzeby są przedłużane na kolejny okres.

W poniższej tabeli przedstawiamy wykaz polis zawartych przez Grupę wraz ze wskazaniem liczby polis w podziale na rodzaj polisy i zakład ubezpieczeń, w którym polisa została zawarta.

Ubezpieczenia Grupy			
Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia (w tys. PLN)	Liczba zawartych polis
Polisy majątkowe	Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group	1.597.410	49
Polisy odpowiedzialności cywilnej	Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group	93.805	24
	STU ERGO Hestia S.A.	13.000	8
	PZU S.A.	112	1
	Colonnade Insurance S.A.	225.000	1
	Uniqua S.A.	1.000	1
Polisy ryzyk budowlano-montażowych	Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group	1.427.479	20
Razem		3.357.806	104

Spółki z Grupy terminowo płacą należne składki ubezpieczeniowe.

Pracownicy

Siłą napędową Grupy są jej pracownicy, ich różnorodne doświadczenia, kompetencje, wykształcenie, sposób pracy i indywidualne podejście do wykonywanych zadań. Stabilność zespołu, systematyczne podnoszenie kompetencji, bieżące uzupełnianie know-how z rynku i dobre warunki zatrudnienia ograniczają ryzyka, na jakie Grupa jest narażona. Zarząd jest świadomy znaczenia różnorodności w doborze pracowników, w tym osób zajmujących stanowiska kluczowych menedżerów. W podejmowanych decyzjach personalnych dokłada starań by uwzględnić elementy różnorodności, m.in. takie jak doświadczenie zawodowe, kompetencje zarówno funkcyjne, jak i liderские, a także różnice poglądów, pochodzenia, płci, wykształcenie czy wiek.

Na Datę Prospektu Grupa zatrudnia łącznie 636 pracowników.

Poniższa tabela stanowi zestawienie danych dotyczących zatrudnienia w Grupie na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r.

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2020 r.	2019 r.
Liczba pracowników.....	455*	423*

*pracownicy etatowi Grupy

Źródło: Spółka

Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe

W ramach zwykłej działalności, spółki z Grupy są uczestnikami postępowań sądowych i administracyjnych, które, zdaniem Spółki, mają charakter typowy i powtarzalny, a indywidualnie nie mają istotnego znaczenia dla Grupy. Typowe postępowania sądowe prowadzone z udziałem spółek z Grupy obejmują głównie postępowania dotyczące roszczeń związanych z wykonywaniem umów sprzedaży i umów o roboty budowlane oraz postępowań w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Są to w szczególności postępowania o zapłatę odszkodowań z tytułu umów sprzedaży, o zapłatę spornego wynagrodzenia za roboty budowlane, a także o zapłatę wynagrodzenia dla podwykonawców.

W ramach działalności prowadzonej przez Grupę, spółki z Grupy są również stronami postępowań administracyjnych, dotyczących w szczególności uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji podziałowych i innych decyzji związanych z realizacją projektu budowlanego.

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Własność intelektualna

Spółka posiada prawa ochronne do znaku towarowego „ECHO Investment”, pochodnych znaków towarowych (np. „echo”, „echo INVESTMENT”). Znaki te są rejestrowane w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej, w związku z czym korzystają z ochrony prawnej na terytorium Polski. Spółka udziela, na podstawie licencji, prawa do użytkowania znaków towarowych spółkom z Grupy oraz niektórym podmiotom korzystającym z nieruchomości nabytych od Grupy.

Dodatkowo każda spółka z Grupy zlecająca wykonanie projektu architektonicznego realizowanego obiektu, ma prawo nabyć za wynagrodzeniem autorskie prawa majątkowe do tego projektu.

W ocenie Zarządu, ani Spółka ani jej Istotne Spółki Zależne nie są w istotnym stopniu uzależnione od znaków towarowych, patentów, umów przemysłowych ani nowych procesów technologicznych.

Działania w obszarach środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego (ESG)

W celu wsparcia realizacji swojej strategii, Emitent włącza do swojej bieżącej działalności projekty i inicjatywy z obszarów środowiska, działań społecznych oraz ładu korporacyjnego (ESG). W 2021 r., Emitent opublikował pierwszy kompleksowy raport Grupy na temat celów, zarządzania i podejmowanych działań w obszarach środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego („*Raport zrównoważonego rozwoju Echo Investment 2020*”). Poniżej opisano podstawowe założenia, którymi Emitent kieruje się w ramach realizacji działań z obszaru ESG.

Obszar środowiskowy

Emitent kieruje się zasadą, by w swojej działalności ograniczać negatywny wpływ na środowisko. System zarządzania ochroną środowiska Spółki jest certyfikowany na zgodność z ISO 14001.

W trakcie procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę i warunków zagospodarowania przestrzennego dla swoich projektów, Grupa dokonuje przeglądów środowiskowych, które zwyczajowo mają miejsce przy takich projektach.

Na etapie projektowania budynków biurowych i centrów handlowych Spółka stara się o uzyskanie certyfikatów „BREEAM Interim”, a po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie dla danej inwestycji aplikuje o certyfikat „BREEAM Final”. Na Datę Prospektu certyfikaty BREEAM posiada siedem projektów biurowych Grupy: (dwa budynki Face2Face, West 4 Business Hub Etap 1, Biura przy Warzelni, React, Midpoint 71 i część biurowa Galerii Młociny). Certyfikat BREEAM to wielokryterialny system oceny budynków, który wyznacza najlepsze praktyki budownictwa ekologicznego. System dokonuje oceny w dziewięciu kategoriach rozwiązania zrównoważone jakie posiada budynek, między innymi: (i) oszczędność energii i wody; (ii) gospodarkę odpadami; (iii) materiały i poprawę ekologii terenu; (iv) zdrowe środowisko wewnętrzne dla użytkowników budynku; oraz (v) zrównoważony transport do i wokół obiektu oraz odpowiednie zarządzanie projektem i budową. Grupa zrealizowała 26 projektów biurowych oraz 3 handlowe, które uzyskały certyfikaty BREEAM, dzięki czemu pozostaje w czołówce w tym zakresie na polskim rynku (sprzedane do EPP). Średnia punktacja certyfikowanych projektów Spółki jest na bardzo wysokim poziomie 70%, a ocena certyfikatu wdrażanego na etapie projektowania jest często podwyższana na etapie po zakończeniu budowy.

Zdaniem Spółki, spółki z Grupy spełniają wymogi dotyczące korzystania ze środowiska w procesie inwestycyjnym i nie są jej znane żadne istotne naruszenia z zakresu ochrony środowiska.

Obszar społeczny

Strategia biznesowa Grupy opiera się między innymi na optymalnym zagospodarowywaniu terenów położonych w mieście. W ten sposób Grupa realizuje polityki miejskie, które są nastawione na przeciwdziałanie rozlewania się aglomeracji na przedmieścia, a także na optymalne wykorzystanie miejskiej infrastruktury technicznej, społecznej oraz transportowej. W ramach realizacji projektów z obszaru działań społecznych, Grupa stara się wdrażać idee wielofunkcyjnego miasta 15-minutowego, które zapewnia mieszkańcom dostęp do najważniejszych usług w obrębie spaceru lub jazdy rowerem. To pozwala animować życie miejskie i ogranicza potrzebę intensywnego, codziennego podróżowania do bardziej oddalonych dzielnic np. do pracy, szkoły czy na zakupy. Jednocześnie, ideą Grupy jest realizowanie projektów mających współtworzyć miasto i zapewniać mieszkańcom, użytkownikom oraz przechodniom dostęp do dróg, ścieżek rowerowych, chodników mebli miejskich, a także dobrze zorganizowanych terenów zielonych i rekreacyjnych.

Ponadto, Grupa podejmuje różnego rodzaju działania charytatywne i sponsoringowe.

Obszar ładu korporacyjnego

Niezależnie od zapewnienia zgodności działalności Emitenta z zasadami ładu korporacyjnego wynikającymi z powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz Dobrych Praktyk, Grupa przyjęła wewnętrzny Kodeks Postępowania, którego zadaniem jest wzmocnienie kultury korporacyjnej i zarządzanie ryzykiem. Określa on zarówno wartości firmy, jak i normy etyczne, które są wymagane w relacjach z pracownikami, akcjonariuszami, administracją i społecznościami lokalnymi. Kodeks Postępowania porządkuje takie zagadnienia jak stosunki między pracownikami i przełożonymi czy relacje z partnerami biznesowymi i innymi zainteresowanymi stronami, a także określa sposób postępowania w trudnych sytuacjach, takich jak konflikt interesów, podejrzenie nieprawidłowości, propozycja korupcyjna czy współpraca z kooperantami o złej reputacji.

W spółkach z Grupy przeprowadzane są coroczne obowiązkowe szkolenia dla wszystkich pracowników z zakresu etyki, głównie w oparciu o Kodeks Postępowania. Po szkoleniu pracownicy przystępują do obowiązkowego egzaminu.

INFORMACJE FINANSOWE

Historyczne informacje finansowe

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Informacje finansowe, o których mowa powyżej są dostępne na Stronie Internetowej Spółki. Szczegółowe informacje na temat dokumentów zamieszczonych w Prospekcie przez odniesienie zostały zawarte w Załączniku 3 do Prospektu.

Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe

Spółka nie publikowała oraz podjęła decyzję o nieprzedstawianiu w Prospekcie prognoz wyników finansowych ani szacunkowych wyników finansowych.

Informacje o zmianach w sytuacji finansowej po dacie bilansowej

Od czasu opublikowania Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy do Dnia Prospektu nie doszło do znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta lub Grupy.

Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej

Od czasu opublikowania Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy nie doszło do istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta ani do znaczących zmian wyników finansowych Emitenta lub Grupy.

Informacje o tendencjach

Poniżej opisano najbardziej znaczące tendencje, które mogą mieć wpływ na Grupę oraz na branżę, w której Grupa prowadzi działalność, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego.

(i) *Perspektywy segmentu mieszkaniowego w Polsce*

Z danych JLL (raport „Rynek mieszkaniowy w Polsce – II kwartał 2021”) wynika, że w pierwszym półroczu 2021 r. padł rekord liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym łącznie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi. Sprzedaż 39 tys. lokali oznaczała wzrost o 35,6% w porównaniu z poprzednim półroczem oraz o 40,7% w porównaniu do I półrocza 2020 r.. Do sprzedaży wprowadzono 29,7 tys. lokali, o 17,2% więcej niż w poprzednim półroczu i o 23,3% niż w analogicznym okresie w 2020 r. W ofercie deweloperów na koniec czerwca 2021 r. znajdowało się 37,8 tys., co oznacza spadek do najniższego poziomu od trzeciego kwartału 2010 r. Sprzedaż w kolejnych miesiącach będzie zależała od tego, na ile uda się deweloperom odbudować wielkość i jakość oferty na rynku nieruchomości mieszkaniowych sprzed pandemii.

Zgodnie z danymi JLL, dane o wielkości sprzedaży i jej relacji do nowej podaży w pierwszym półroczu 2021 r. na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w kraju wskazują na to, że realizuje się scenariusz nadwyżki popytu nad podażą i kontynuacji trendu wzrostu cen. Do nabywców poszukujących mieszkań w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych dołączają w coraz większym stopniu osoby traktujące zakup mieszkania jako zabezpieczenie swoich oszczędności przed utratą wartości. Przypuszcza się również, że wśród nabywców są także osoby nastawione przede wszystkim na uzyskanie korzyści z przewidywanego wzrostu cen mieszkań, w tym także te, wspierające swoje spekulacyjne zakupy kredytami. Z drugiej strony zwiększenie skali produkcji mieszkań przez deweloperów jest ograniczone przez czynniki takie jak wysokie oczekiwania cenowe sprzedających gruntu czy rosnącymi cenami materiałów i usług budowlanych.

(ii) *Perspektywy segmentu nieruchomości biurowych w Polsce*

Według badań JLL (raport „Rynek biurowy w Warszawie Q2 2021”), II kwartał 2021 na rynku biurowym zakończył się z obrotami na poziomie 799 mln. EUR. To o 40% mniej niż w pierwszej połowie ubiegłego roku, ale jednocześnie o 4% więcej niż 10-letnia średnia za pierwsze sześć miesięcy roku. W Warszawie deweloperzy oddali do użytku 226,3 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Wśród największych projektów znalazły się Warsaw Unit (59,3 tys. mkw.), Skyliner (48,5 tys. mkw.) i Generation Park Y (44,2 tys. mkw.). Wśród miast regionalnych największy przyrost powierzchni biurowej odnotowano w Krakowie (42 tys. mkw.), Poznaniu (35 tys. mkw.), oraz Trójmieście (blisko 25 tys. mkw.).

Zgodnie z danymi JLL, współczynnik powierzchni niewynajętej w Warszawie wyniósł na koniec I półrocza 2021 r. 12,5% (wzrost o 4,6 p.p. rok do roku i o 1,1 p.p. porównując do I kwartału 2021 r.), co oznacza, że w Warszawie dostępne jest ok. 120 tys. mkw. powierzchni biurowej. Wśród miast regionalnych najwyższy poziom pustostanów zaobserwowano w Łodzi (18,3%), a najniższy - w Szczecinie (7,8%). Wyraźnie odnotowuje się jednak spadek

aktywności deweloperów. W Warszawie, obecnie w budowie znajduje się mniej niż 370 tys. mkw., podczas gdy w ostatnich latach w realizacji pozostawało od 700 do 800 tys. mkw. W pierwszym kwartale 2021 r. popyt na powierzchnię biurową na ośmiu największych rynkach regionalnych wyniósł 792,5 tys. mkw., co oznacza wzrost o 3,2 p.p. w porównaniu z analogicznym okresem w ubiegłym roku. Do największych transakcji najmu w Warszawie w tym roku należały: renegotiacja umowy najmu podpisana przez poufnego najemcę na 20 600 m² w budynku Senator, przednajem Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy na 11 300 m² w Widok Towers, umowa przednajmu Zarządu Transportu Miejskiego w Fabryce PZO na 9800 m², odnowienie umowy Johnson&Johnson na 7500 m² w Wiśniowym Business Park oraz renegotiacja umowy na 7500 m² przez Credit Suisse w Atrium 2. Z kolei największą aktywność najemców wśród miast regionalnych odnotowano w Krakowie (74,1 tys. mkw.), Trójmieście (72,2 tys. mkw.) oraz Wrocławiu (45,9 tys. mkw.)

Transakcje sfinalizowane w Warszawie odpowiadały za nieco ponad połowę całkowitych obrotów. Największą z nich była sprzedaż Biur przy Willi przez Echo Investment za 86,7 miliona EUR. W drugim kwartale 2021 r. sfinalizowana została pierwsza w tym roku transakcja typu „prime” w obszarze COB – Le Palais zostało sprzedane przez spółkę Patrizia do funduszu Generali Real Estate. Na koniec pierwszego półrocza stopa kapitalizacji dla najlepszych obiektów w Warszawie była szacowana na poziomie 4,50%.

(iii) Perspektywy segmentu nieruchomości handlowych w Polsce

Pomimo znacznego wpływu pandemii na rynek handlowy w Polsce, I półrocze 2021 r., z szacowaną wartością transakcji na poziomie około 290 mln EUR, był najniższym wynikiem za pierwsze sześć miesięcy od 2013 r..

Według danych JLL (raport „Rynek handlowy w Polsce – Lipiec 2021”), w pierwszym półroczu 2021 r. oddano do użytku 242 tys. mkw. powierzchni handlowej, z czego z czego 43% przypadło na parki handlowe oraz centra codziennych zakupów. W wyniku przetasowań na rynku operatorów hipermarketów, 47% nowej powierzchni handlowej dostarczono w ramach wolnostojących magazynów handlowych. Wynika to głównie z trwającego procesu przejmowania dawnych sklepów Tesco przez operatorów sieci DIY oraz otwarcia wielkoformatowego sklepu meblowego IKEA w Szczecinie.. Pozostałe 10% nowej powierzchni ukończono w centrach handlowych. W II kw. otwarto pierwsze w tym roku centra handlowe: Galerię Sekunda w Jędrzejowie (13 tys. mkw. GLA) oraz Galerię Odyseja w Brzesku (9,3 tys. mkw. GLA). Dodatkowo, Galeria Ostrovia w Ostrowie Wielkopolskim została powiększona o kino Helios (2,5 tys. mkw.). W przypadku centrów wyprzedażowych nie odnotowano działalności deweloperskiej. I półrocze 2021 r. odzwierciedla trend wzrostu popularności projektów wielofunkcyjnych, łączących różne funkcje komercyjne. Jednym z przykładów tego typu projektu są Browary Warszawskie.

Pomimo zawirowań na rynku nieruchomości handlowych, szereg międzynarodowych sieci planuje swój rozwój w Polsce. W pierwszym półroczu 2021 r. na otwarcie pierwszego sklepu w Polsce zdecydowały się cztery zagraniczne marki, w tym dwie nowe marki meblowe – Duxiana ze Szwecji i Rolf Benz z Niemiec, które otworzyły swoje sklepy w galeriach wyposażenia wnętrz w Krakowie i Warszawie. Trzecia marka to klinika Dental-Pro z Włoch, która rozpoczęła działalność w łódzkiej Manufakturze. Czwarta to Rituals Cosmetics, która otworzyła swój sklep w galerii w Warszawie

(iv) Utrzymywanie się stóp procentowych na niskim poziomie w Polsce i na świecie, postrzeganie Polski, jako kraju stabilnego ekonomicznie i politycznie oraz perspektywy gospodarki światowej

Utrzymujące się niskie stopy procentowe i sygnały z Rady Polityki Pieniężnej o niezmiennianiu ich poziomu w nadchodzących kwartałach sprzyja krajowej gospodarce oraz stabilizacji na rynkach finansowych. Ocena stabilności warunków prowadzenia biznesu w Polsce utrzymuje się na dość dobrym poziomie. Inwestorzy zagraniczni nadal chętnie lokują swój kapitał w Polsce, traktując ją jako bezpieczne schronienie w czasach zawirowań gospodarczych. Stabilna sytuacja gospodarcza kraju oraz kapitał zagraniczny przyczynia się do utrzymania wysokiego popytu na powierzchnię komercyjną oraz do stopniowego wzrostu stawek czynszowych za wynajem powierzchni.

Niskie stopy procentowe sprzyjają również kredytobiorcom, którzy zadłużają się na zakup własnego mieszkania, co może przełożyć się na wyższą sprzedaż lokali mieszkalnych oferowanych przez spółki z Grupy.

(v) Nasycenie rynku centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych

Poziom nasycenia powierzchnią handlową w Polsce zbliża się do średniej w Europie Zachodniej. W większości dużych polskich aglomeracji pozostało już relatywnie niewiele miejsca na nowe projekty handlowe. W związku z tym, Grupa traktuje sektor centrów handlowych jako rynek wymagający dużej selekcji, oportunistyczny. Centra handlowe są nieruchomościami, które wyjątkowo szybko się starzeją, wymagają nowych aranżacji, wprowadzenia dodatkowych usług, a często nawet przebudowy czy rozbudowy. Mimo nasycenia, Grupa widzi również szanse budowy nowych, multifunkcyjnych projektów handlowych w ściśle określonych, chłonnych i rozwijających się lokalizacjach.

(vi) *Rosnąca sprzedaż internetowa*

Obserwowany jest wzrost sprzedaży internetowej, który wymaga od zarządców centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych wzmocnionej uwagi i dostosowania ich do nowych warunków. Stąd wynika, m.in. uzupełnianie oferty inwestycji handlowych o funkcje usługowe i rozrywkowe, dla których handel internetowy nie jest barierą rozwoju.

(vii) *Umocnienie złotego względem euro*

Umocnienie się złotego względem euro może być niekorzystne dla wyceny aktywów Grupy i dla prognozowanej wielkości przychodów z powierzchni komercyjnej. Grupa ogranicza ryzyko walutowe poprzez zaciąganie kredytów w euro oraz aktywną politykę hedgingową. Siła złotego jest w pewnym stopniu skorelowana z koniunkturą gospodarczą, tzn. im lepsza koniunktura tym silniejszy złoty, a im gorsza koniunktura, tym słabszy złoty. W związku z powyższym, do stopnia, w jakim ta korelacja występuje, Grupa jest w naturalny sposób zabezpieczona przed wahaniami kursu walutowego.

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Poza wymienionymi poniżej, nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2020 roku.

Przejęcie pakietu większościowego akcji spółki Archicom

W dniu 22 kwietnia 2021 r. Emitent zawarł umowę nabycia pakietu akcji Archicom, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Archicom.

Sprzedającymi byli założyciele, Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodski. Łączna cena za akcje wyniosła 428.611.000 PLN, z czego w dniu zawarcia transakcji Emitent zapłacił 240.611.000 PLN gotówką, a pozostałe 188.000.000 PLN w drodze potrącenia ze zobowiązaniem sprzedających do zapłaty ceny emisyjnej należnej za obligacje Emitenta, wyemitowane w dniu zawarcia transakcji, o terminie zapadalności 3,5 roku, oprocentowanych według rocznej stopy procentowej w wysokości 5%.

Z zakresu transakcji wyłączone zostały spółki zależne Archicom, które prowadzą działalność deweloperską poza Wrocławiem i przyległymi gminami oraz działalność w zakresie usług architektonicznych i projektowych. Aktywa te zostały odsprzedane założycielom Archicom. Projekty deweloperskie zakupili Dorota Jarodzka-Śródka oraz Rafał Jarodski za 131 mln PLN (płatne w dwóch ratach), natomiast studio projektowe – Dorota Jarodzka-Śródka oraz Kazimierz Śródka za 2,4 mln PLN.

Dodatkowo, w dniu zamknięcia transakcji została zawarta umowa opcji, na podstawie której Emitent, lub podmiot wskazany przez Emitenta, jest uprawniony do zakupu pozostałych w rękach sprzedających akcji Archicom, stanowiących 8,31% kapitału zakładowego uprawniających do 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu. Opcja będzie możliwa do wykorzystania do 15 marca 2023 r.

Na koniec 2020 r. we Wrocławiu oraz Krakowie Archicom miał około 2 tys. mieszkań w budowie oraz 4,2 tys. mieszkań w przygotowaniu. Po sfinalizowaniu transakcji Grupa jest jednym z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce – tylko w 2021 r. rozpocznie łącznie budowę 7 tys. mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem.

Przejęcie jest zgodne ze strategicznym celem Grupy, jakim jest osiągnięcie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym. Archicom działa głównie na dolnośląskim rynku, a od 2016 r. jest notowany na GPW. Spółka wyrosła z rodzinnego biura projektowego i ma na swoim koncie 160 zrealizowanych inwestycji, w tym m.in. rewitalizowany kompleks Browarów Wrocławskich, wielokrotnie nagradzane osiedle Olimpia Port, a także pierwsze we Wrocławiu ekskluzywne Loft Platinum. Archicom jest silną, rozpoznawalną marką z blisko 15% udziałem we wrocławskim rynku mieszkaniowym. Zgodnie z wcześniejszymi decyzjami rady nadzorczej i walnego zgromadzenia akcjonariuszy Archicom, jednocześnie z zamknięciem transakcji nastąpiły zmiany we władzach spółki. Prezesem zarządu Archicom został Waldemar Olbryk (który zrezygnował w związku z tym z zasiadania w Zarządzie), a członkami zarządu – Agata Skowrońska-Domańska i Rafał Zboch. Nicklas Lindberg, Maciej Drozd, Małgorzata Turek oraz Rafał Mazurczak objęli natomiast stanowiska członków rady nadzorczej Archicom.

Dodatkowo, w wyniku zawarcia w dniu 23 lipca 2021 r. oraz rozliczeniu w dniu 26 lipca 2021 r. transakcji nabycia akcji Archicom objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania ogłoszonego przez Spółkę w dniu 17 czerwca 2021 r., Spółka nabyła dwie akcje zwykłe na okaziciela serii A Archicom, odpowiadające ok. 0,01% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym, uprawniające do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu Archicom, co odpowiada ok. 0,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Archicom.

Dotychczas posiadany udział Spółki zmienił się o ok. 0,01% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Archicom i osiągnął łącznie 66% liczby głosów na walnym zgromadzeniu Archicom.

Rezygnacje z zasiadania w zarządzie Spółki

Marcin Materny złożył w dniu 22 kwietnia 2021 r. rezygnację z funkcji członka zarządu Spółki. Marcin Materny zasiadał w zarządzie od 2016 r. i był odpowiedzialny za segment nieruchomości handlowych.

Sprzedaż budynku Biura przy Willi

Spółka zawarła 11 marca 2021 r. ostateczną umowę sprzedaży budynku Biura przy Willi, który należy do kompleksu Browary Warszawskie. Kupującym jest KGAL Group, wiodący niezależny zarządzający inwestycjami i aktywami. Budynek został sprzedany za około 86,7 miliona EUR.

Wartość transakcji została pomniejszona m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, częściową wartość skapitalizowanych czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, wartość prac aranżacyjnych, a także o inne koszty. W rezultacie, cena płaćna na zamknięciu wyniosła 69,3 mln EUR powiększona o VAT. Po przekazaniu powierzchni wszystkim najemcom cena zostanie podwyższona do kwoty 76,6 mln EUR powiększone o VAT. Dodatkowo sprzedający otrzymał osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 4,6 mln EUR powiększone o VAT.

W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynku oraz umowę gwarancji czynszowych. Ta druga przewiduje gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynku, które jeszcze nie zostały wynajęte oraz które zostały wynajęte, ale w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe. Budynek Biur przy Willi otrzymał pozwolenie na użytkowanie w kwietniu 2020 roku i jest w pełni wynajęty przez m.in. WeWork, Accenture i kawiarnię Etno Cafe, która zajmuje parter budynku. Wkrótce wprowadzą się tu także renomowana instytucja finansowa oraz Spółkę, a w przyziemiu zacznie działać znana restauracja śródziemnomorska.

Emisja obligacji o łącznej wartości 195 milionów PLN.

Inwestorzy instytucjonalni objęli 17 marca 2021 r. obligacje Emitenta o łącznej wartości 195 mln PLN. Pozyskane w ten sposób finansowanie zostanie przeznaczone na rozwój firmy, w szczególności w perspektywnym sektorze mieszkaniowym. Obligacje mają 4 lata zapadalności. Ich oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Agentem nowej emisji jest mBank S.A. Pieniądze pozyskane z emisji obligacji Emitent wykorzystał na finansowanie rozwoju biznesu oraz spłatę obligacji zapadających na koniec I kwartału 2021 r. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW. W związku z emisją obligacji, Spółka nabyła w celu umorzenia 1.475 sztuk obligacji własnych o wartości nominalnej 10.000 PLN każda (kod ISIN PLECHPS00225).

Emisja obligacji o łącznej wartości 172 miliony PLN i odkup obligacji własnych w celu umorzenia o wartości nominalnej 77,3 mln PLN.

Inwestorzy instytucjonalni objęli 10 listopada 2021 r. obligacje Emitenta o łącznej wartości 172 mln PLN o czteroletnim terminie zapadalności. Ich oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Agentem nowej emisji jest mBank S.A. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW. W związku z emisją obligacji, Emitent nabył w celu umorzenia 6.211 sztuk obligacji własnych o wartości nominalnej 10.000 PLN każda oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00258 oraz 1.519 sztuk obligacji własnych o wartości nominalnej 10.000 PLN każda oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00282.

Uchwała Zarządu w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2021

W dniu 18 listopada 2021 r., biorąc pod uwagę, że:

- (a) zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2020 wykazało zysk netto w wysokości 57.824.852,68 PLN;
- (b) Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do dnia 30 czerwca 2021 r. zysk netto w wysokości 29.715.704,04 PLN,

Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2021 („**Zaliczka Dywidendowa**”) na następujących zasadach: łączna kwota przeznaczona na wypłatę Zaliczki Dywidendowej wyniesie 90.791.928,04 PLN, tj. 0,22 PLN na jedną akcję („**Kwota Zaliczki Dywidendowej**”). Na Kwotę Zaliczki Dywidendowej składa się:

- (a) kwota 14.000.000 PLN, która nie przekracza połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2021 r. i obejmującym okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. zbadanym przez biegłego rewidenta;
- (b) kwota 76.791.928,04 PLN pochodząca z kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy.

Liczba akcji objętych wypłatą Zaliczki Dywidendowej na dzień uchwały Zarządu wynosi 412.690.582. Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona w dniu 28 grudnia 2021 r. („**Data Wypłaty Zaliczki Dywidendowej**”). Do Zaliczki Dywidendowej będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 21 grudnia 2021 r. tj. na siedem dni przed Datą Wypłaty Zaliczki Dywidendowej. Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej w terminie do Daty Wypłaty Zaliczki Dywidendowej.

Czynniki nadzwyczajne

Omówione powyżej tendencje i zdarzenia mają i miały wpływ na działalność Grupy, jednak nie stanowią one, w ocenie Grupy, czynników nadzwyczajnych. W ocenie Grupy, w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w Prospekcie nie wystąpiły żadne czynniki nadzwyczajne, które miałyby wpływ na działalność podstawową prowadzoną przez Grupę lub na główne rynki, na których Grupa prowadzi działalność.

OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa

Na Datę Prospektu w skład Grupy wchodzi Spółka oraz 186 spółek zależne (w tym 53 spółki z Grupy Archicom), konsolidowane metodą pełną oraz 27 spółek współzależnych, konsolidowane metodą praw własności.

Echo Investment S.A. posiada 100% akcji w DKR Echo Invest S.A. i 100% udziałów w DKR Echo Investment sp. z o.o., które razem są większościowymi akcjonariuszami spółki Archicom S.A., będącej podmiotem dominującym w Grupie Archicom. Grupa Archicom realizuje projekty deweloperskie w podobnym modelu jak Spółka, tj. za pośrednictwem licznych podmiotów zależnych.

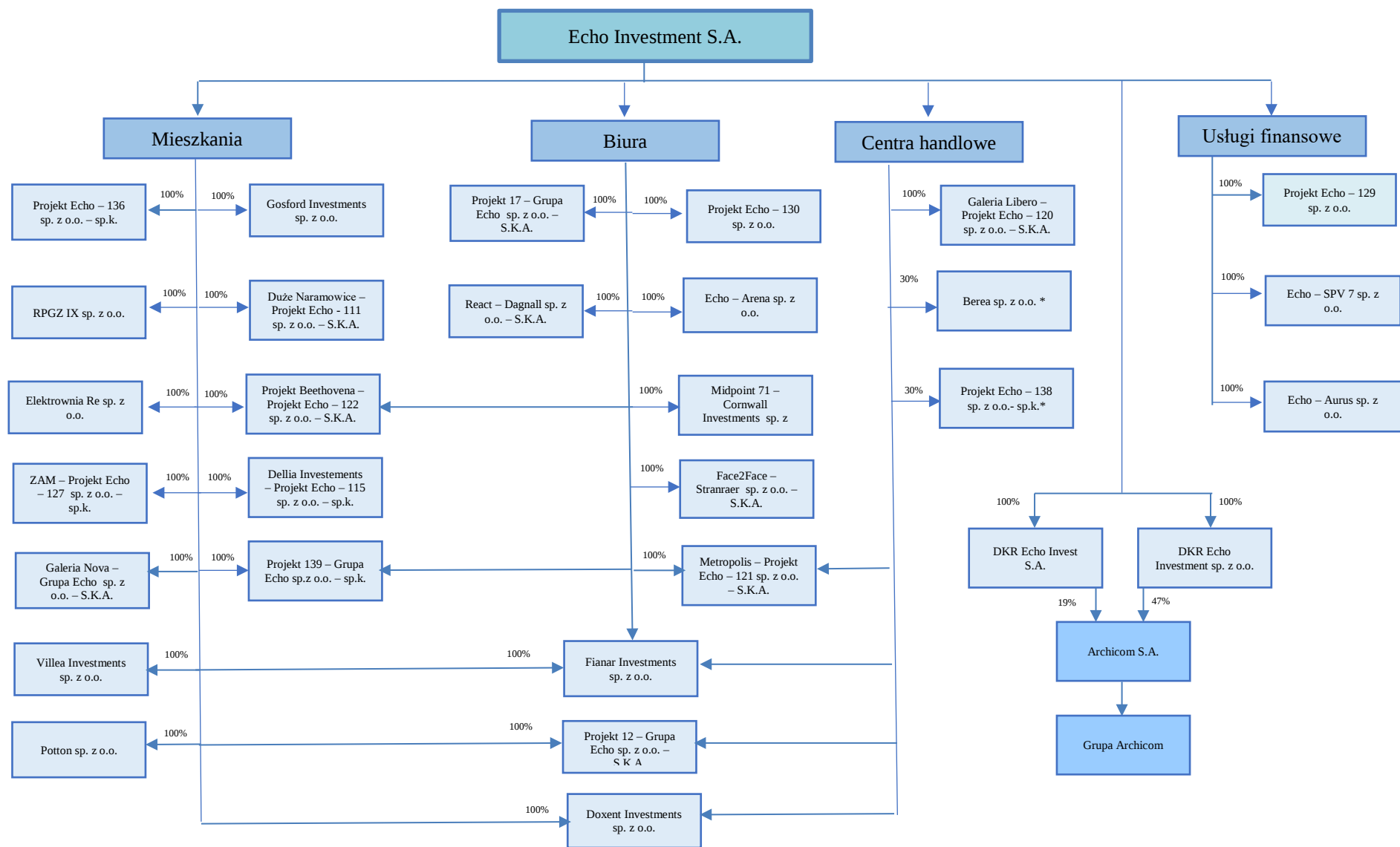
Spółka jest jednostką dominującą w Grupie i nie jest zależna od innych jednostek w ramach Grupy. Spółka, jako jednostka dominująca Grupy i bezpośredni lub pośredni właściciel pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały utworzone lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z realizacji konkretnego projektu, a następnie jego sprzedaży lub świadczenia usług najmu, za wyjątkiem spółki „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa, która prowadzi działalność księgowo – rachunkową oraz spółek City Space, które zajmują się wynajmem powierzchni biurowej.

Z Grupą związana jest również Grupa Archicom, ponieważ Spółka posiada 100% akcji w DKR Echo Invest S.A. i 100% udziałów w DKR Echo Investment sp. z o.o., które razem są większościowymi akcjonariuszami spółki Archicom, będącej podmiotem dominującym w Grupie Archicom. Grupa Archicom realizuje projekty deweloperskie w podobnym modelu jak Spółka, tj. za pośrednictwem licznych podmiotów zależnych.

Ponadto, wybrane spółki zależne z Grupy są stroną umów joint venture (JV) ze spółkami zależnymi z Grupy kapitałowej EPP w związku z projektem Galeria Młociny w Warszawie (w eksploatacji) oraz planowaną inwestycją przy ul. Towarowa 22 w Warszawie.

Istotne Spółki Zależne oraz Istotne Spółki Współzależne obejmują te spółki zależne, które posiadają nieruchomości lub są kluczowe z perspektywy bieżącej działalności Grupy.

Poniżej przedstawiona została uproszczona struktura korporacyjna Grupy na Datę Prospektu obejmującą Spółkę, jej Istotne Spółki Zależne i Istotne Spółki Współzależne oraz uwzględniającą kontrolę nad Grupą Archicom.



- JV z EPP (Echo 30%' EPP 70%)

Źródło: Spółka.

Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa i forma prawna:..... Echo Investment Spółka Akcyjna

Skrócona nazwa: Echo Investment S.A.

Kraj siedziby:..... Polska

Siedziba i adres:..... al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Telefon:..... +48 41 33 33 333

Telefaks: +48 41 33 32 333

Adres poczty elektronicznej: biuro@echo[.]com[.]pl

Strona internetowa: www[.]echo[.]com[.]pl

KRS: 0000007025

REGON: 290463755

NIP: 6570230912

LEI:..... 259400LHRL5AUI6F1F70

Spółka została utworzona pod firmą Echo Press sp. z o.o., a następnie, z dniem 30 czerwca 1994 r., przekształcona w spółkę akcyjną Echo Press S.A., na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza w Kielcach (Rep. A Nr 4162/94). Zmiana firmy Spółki z Echo Press S.A. na Echo Investment S.A. nastąpiła na mocy uchwały nr 6 Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 1996 r. Od tego też roku, Spółka koncentruje się na prowadzeniu działalności deweloperskiej. Początkowo Spółka była zarejestrowana w Rejestrze Handlowym pod numerem RHB 2054, a w dniu 10 kwietnia 2001 r. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025. Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Od dnia 5 marca 1996 r. wszystkie akcje Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Spółka prowadzi działalność pod firmą Echo Investment Spółka Akcyjna. Spółka może również posługiwać się skrótem firmy Echo Investment S.A. oraz używać wyróżniającą ją znaku graficznego.

Spółka prowadzi działalność na podstawie i zgodnie z przepisami prawa polskiego, w szczególności KSH.

Na Dzień Prospektu, Spółka nie posiada bezpośrednio gruntów rolnych w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

Kapitał zakładowy Spółki

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 20.634.529,10 zł i dzieli się na 412.690.582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Akcje wszystkich serii są akcjami nieuprzywilejowanymi.

Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w całości.

Spółka nie emitowała obligacji zamiennych ani obligacji dających pierwszeństwa do objęcia w przyszłości akcji nowych emisji, dlatego też nie istnieją podstawy do przewidywania zmian kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy swoich uprawnień.

Przedmiot działalności Spółki

Zgodnie z § 4 Statutu Spółki, przedmiotem jej działalności jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz dzierżawionymi oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie. Poza działalnością, o której mowa powyżej, w § 4 Statutu Spółki zostały wymienione inne rodzaje działalności, które nie stanowią podstawowego przedmiotu działalności Spółki.

Znaczeni akcjonariusze Spółki

Z uwagi na status Spółki jako spółki publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz fakt notowania akcji Spółki na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, Spółka nie posiada szczegółowych informacji dotyczących całości swojego akcjonariatu. Spółka posiada informacje na temat swoich akcjonariuszy na podstawie zawiadomień przekazywanych Spółce na podstawie Ustawy o Ofercie Publicznej.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym Spółki, liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu z nich wynikających oraz ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Lp.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział (%)	Liczba głosów	Udział (%)
1.	Lisala sp. z o.o.*	272.375.784	66,00	66,00	272.375.784
2.	Nationale-Nederlanden OFE	55.833.000	13,53	55.833.000	13,53
3.	Aviva OFE Aviva Santander	27.350.000	6,63	27.350.000	6,63
4.	Nicklas Lindberg - Prezes Zarządu	538.676	0,13	538.676	0,13
5.	Maciej Drozd - Wiceprezes Zarządu	221.765	0,05	221.765	0,05
6.	Péter Kocsis – członek Rady Nadzorczej	44.000	0,01	44.000	0,01
7.	Pozostali akcjonariusze	56.327.357	13,65	56.327.357	13,65
Razem		412.690.582	100,00	412.690.582	100,00

Źródło: Spółka**

* kontrolowana przez Wing IHC Zrt. oraz partnerów Griffin Real Estate..

** dane według skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r.

Na Datę Prospektu głównym akcjonariuszem Emitenta jest spółka Lisala sp. z o.o., która jest bezpośrednio kontrolowana przez węgierski Wing IHC Zrt. Dane o strukturze akcjonariatu na Datę Prospektu oraz na dzień przekazania raportu wynikają z powiadomień od akcjonariuszy i ich uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach Emitenta

Kontrola nad Spółką

Akcje Spółki notowane są na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Na Datę Prospektu wiodącym akcjonariuszem kontrolującym Spółkę jest Lisala sp. z o.o., która posiada 272.375.784 akcji Spółki, czyli 66% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Lisala sp. z o.o., jest podmiotem zależnym od spółki Wing IHC Zrt, spółki prawa węgierskiego z siedzibą w Budapeszcie, która z kolei jest podmiotem zależnym od WINGHOLDING ZRT, spółki prawa węgierskiego, a ta z kolei jest zależna od spółki prawa węgierskiego pod nazwą DAYTON-INVEST KFT. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Tibor Veres, obywatel Węgier.

Spółce nie są znane żadne ustalenia, których realizacja mogłaby spowodować w przyszłości zmiany w sposobie kontroli nad Spółką.

Statut nie zawiera postanowień, które zapobiegałyby, w szczególności, ewentualnemu nadużywaniu kontroli przez akcjonariusza większościowego Spółki.

Przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz Ustawy o Ofercie Publicznej stanowiące prawną podstawę ochrony akcjonariuszy mniejszościowych obejmują w szczególności: (i) zwoływanie walnego zgromadzenia i składanie wniosków o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia; (ii) prawo do umieszczenia określonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia; (iii) prawo do przedstawiania projektów uchwał dotyczących spraw znajdujących się w porządku obrad danego walnego zgromadzenia; (iv) prawo do żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami; (v) prawo do powołania rewidenta do spraw szczególnych; oraz (vi) wymaganie kwalifikowanej większości głosów do podejmowania najistotniejszych uchwał walnego zgromadzenia.

Poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, w zakresie mechanizmów zapobiegających nadużywaniu kontroli nad Spółką przez znacznych akcjonariuszy, Zarząd stosuje zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki (z zastrzeżeniami opisanymi szczegółowo w rozdziale „Zarządzanie i ład korporacyjny – Stosowanie zasad ładu korporacyjnego”).

Istotne Spółki Zależne i Istotne Spółki Współzależne

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat:

- Istotnych Spółek Zależnych, czyli podmiotów bezpośrednio lub pośrednio zależnych od Spółki, które zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na wartość aktywów w wysokości co najmniej 30.000.000 PLN lub ze względu na prowadzenie działalności szczególnie istotnej z perspektywy Grupy. We wszystkich Istotnych Spółkach Zależnych Spółka posiada pośrednio lub bezpośrednio 100% w kapitale zakładowym każdej z Istotnych Spółek Zależnych; oraz
- Istotnych Spółek Współzależnych, czyli podmiotów współkontrolowanych, niebędących podmiotami bezpośrednio lub pośrednio zależnymi od Spółki, które pomimo nieposiadania statusu podmiotu zależnego od Spółki zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na posiadane prawo do udziału w ich aktywach netto (tj. co najmniej 30%). Na Datę Prospektu istnieją dwie Istotne Spółki Współzależne, tj. Projekt Echo – 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k. oraz Berea sp. z o.o., w których pośredni lub bezpośredni udział Spółki w kapitale zakładowym wynosi na Datę Prospektu odpowiednio 30% w jednostce Projekt Echo – 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k. oraz 30% w jednostce Berea sp. z o.o.

Echo Investment S.A.

Nazwa i forma prawna:	Echo Investment S.A.
KRS:	0000007025
Siedziba:	Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy:	20.634.529,10 PLN
Podstawowy przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Projekt Echo – 130 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	Projekt Echo – 130 sp. z o.o.
KRS:	0000571196
Siedziba:	Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy:	40.000 PLN
Podstawowy przedmiot działalności:	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt 17 – „Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna:	Projekt 17 – „Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS:	0000482797
Siedziba:	Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy:	46.050.000 PLN
Podstawowy przedmiot działalności:	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Face2Face - Stranraer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna:	Face2Face – Stranraer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS:	0000482805
Siedziba:	Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy:	50.050.000 PLN

Nazwa i forma prawna: Face2Face – Stranraer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Projekt Beethovena - Projekt Echo-122 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: „Projekt Beethovena – Projekt Echo-122 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

KRS: 0000413869

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 20.049.950 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

React – Dagnall spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: React – Dagnall spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

KRS: 0000482818

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 50.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Echo – Arena sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Echo – Arena sp. z o.o.

KRS: 0000188667

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Elektrownia Re sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Elektrownia Re sp. z o.o.

KRS: 0000485527

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 205.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt 12 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt 12 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

KRS: 0000486645

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Nazwa i forma prawna: Projekt 12 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
Kapitał zakładowy: 50.000 PLN
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k.

Nazwa i forma prawna: Dellia Investments – Projekt Echo – 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k.
KRS: 0000622914
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Fianar Investments sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Fianar Investments sp. z o.o.
KRS: 0000591363
Siedziba: Ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa
Kapitał zakładowy: 5.000 PLN
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Projekt 139 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k.

Nazwa i forma prawna: Projekt 139 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k.
KRS: 0000699634
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Metropolis – Projekt Echo – 121 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Metropolis – Projekt Echo – 121 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A..
KRS: 0000422994
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 100.499.950 PLN
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

Galeria Nova – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Galeria Nova – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS: 0000459422
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Nazwa i forma prawna: Galeria Nova – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Kapitał zakładowy: 3.500.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

Gosford Investments sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Gosford Investments sp. z o.o.

KRS: 0000591528

Siedziba: Ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Doxent Investments sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Doxent Investments sp. z o.o.

KRS: 0000591589

Siedziba: Ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

RPGZ IX sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: RPGZ IX sp. z o.o.

KRS: 0000709480

Siedziba: ul. Krasickiego 30/82, 30-503 Kraków

Kapitał zakładowy: 5.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

ZAM – Projekt Echo – 127 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k.

Nazwa i forma prawna: ZAM – Projekt Echo – 127 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – Sp.k.

KRS: 0000620690

Siedziba: Ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: „Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.

KRS: 0000387317

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 135.309.650 PLN

Nazwa i forma prawna: „Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.

Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Potton sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Potton sp. z o.o.

KRS: 0000530967

Siedziba: Ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

Galeria Libero – Projekt Echo – 120 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k.

Nazwa i forma prawna: Galeria Libero – Projekt Echo – 120 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k.

KRS: 0000643454

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt Echo – 129 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo – 129 sp. z o.o.

KRS: 0000574109

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 50.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe pośrednictwo pieniężne.

„Vilea Investments – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

Nazwa i forma prawna: „Vilea Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

KRS: 0000560092

Siedziba: Ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000 PLN

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Projekt Echo – 136 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – sp.k.

Nazwa i forma prawna: „Projekt Echo – 136 – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – sp.k.

KRS: 0000580746

Siedziba: al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Midpoint 71 – Cornwall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Midpoint 71 – Cornwall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.
KRS: 0000482787
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 49.050.000 PLN
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Echo – Aurus sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Echo – Aurus sp. z o.o.
KRS: 0000189787
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 199.572.500 PLN
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Echo – SPV 7 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Echo – SPV 7 sp. z o.o.
KRS: 0000070412
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 189.297.500 PLN
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

DKR Echo Invest S.A.

Nazwa i forma prawna: DKR Echo Invest S.A.
KRS: 0000556914
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 11.725.130 PLN
Podstawowy przedmiot działalności: Działalność firm centralnych (*head offices*) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

DKR Echo Investment sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: DKR Echo Investment sp. z o.o.
KRS: 0000507327
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 212.598.750 PLN
Podstawowy przedmiot działalności: Działalność firm centralnych (*head offices*) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Archicom S.A.

Nazwa i forma prawna:	Archicom S.A.
KRS:	0000555355
Siedziba:	ul. Traugutta 45, 50-416 Wrocław
Kapitał zakładowy:	256.703.430 PLN
Podstawowy przedmiot działalności:	Działalność firm centralnych (<i>head offices</i>) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY

Zgodnie z KSH, organami zarządzającymi i nadzorczymi Spółki są, odpowiednio, Zarząd i Rada Nadzorcza. Poniższy opis dotyczący Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki został przygotowany w oparciu o KSH, Statut Spółki oraz Regulamin Zarządu i Regulamin Rady Nadzorczej obowiązujące na Datę Prospektu, a także w oparciu o oświadczenia złożone przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.

Zarząd

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prowadzeniem spraw i reprezentowanie Spółki. Wszelkie sprawy niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. Do działania w imieniu Spółki, w przypadku Zarządu wieloosobowego, wymagane jest współdziałanie: (i) Prezesa Zarządu łącznie z Wiceprezesem, albo (ii) dwóch Wiceprezesów łącznie, albo (iii) Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z członkiem zarządu, albo (iv) Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z prokurentem.

Zarząd Spółki jest jedno- lub wieloosobowy. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu są powoływani, zawieszani i odwoływani przez Radę Nadzorczą, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu. Członkowie Zarządu są powoływani na okres wspólnej, trzyletniej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia listę członków Zarządu, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

L.p.	Imię i nazwisko członka Zarządu	Funkcja	Data pierwszego powołania do Zarządu	Data upływu obecnej kadencji*
1.	Nicklas Lindberg	Prezes Zarządu	18 kwietnia 2016 r.	13 sierpnia 2023 r.
2.	Maciej Drozd	Wiceprezes Zarządu	16 lipca 2015 r.	13 sierpnia 2023 r.
3.	Artur Langner	Wiceprezes Zarządu	14 czerwca 2005 r.	13 sierpnia 2023 r.
4.	Rafał Mazurczak	Członek Zarządu	15 września 2016 r.	13 sierpnia 2023 r.
5.	Małgorzata Turek	Członek Zarządu	7 marca 2019 r.	13 sierpnia 2023 r.

Źródło: Spółka.

* Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia przez nich funkcji członków Zarządu, tj. w dniu, w którym podjęta zostanie uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r.

Część członków Zarządu wykonuje swoje obowiązki w siedzibie Spółki, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, tj.: Artur Langner i Rafał Mazurczak. Nicklas Lindberg, Maciej Drozd oraz Małgorzata Turek pełnią swoje obowiązki w warszawskim biurze w Browarach Warszawskich przy ul. Grzybowskiej 60.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza jest odpowiedzialna za stały nadzór nad działalnością Spółki.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi co najmniej pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na okres wspólnej trzyletniej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza obecnej kadencji liczy ośmiu członków.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Rady Nadzorczej, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

L.p.	Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Funkcja	Data objęcia funkcji w Radzie Nadzorczej	Data upływu obecnej kadencji*
1.	Noah Steinberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej	9 stycznia 2020 r.	25 czerwca 2022 r.
2.	Tibor Veres	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	9 stycznia 2020 r.	25 czerwca 2022 r.
3.	Péter Kocsis	Członek Rady Nadzorczej	9 stycznia 2020 r.	25 czerwca 2022 r.
4.	Bence Sass	Członek Rady Nadzorczej	9 stycznia 2020 r.	25 czerwca 2022 r.
5.	Sławomir Jędrzejczyk	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	13 sierpnia 2020 r.	25 czerwca 2022 r.
6.	Margaret Dezse	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	13 sierpnia 2020 r.	25 czerwca 2022 r.
7.	Maciej Dyjas	Członek Rady Nadzorczej	25 czerwca 2019 r.	25 czerwca 2022 r.
8.	Nebil Senman	Członek Rady Nadzorczej	25 czerwca 2019 r.	25 czerwca 2022 r.

Źródło: Spółka.

** Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia przez nich funkcji członków Rady Nadzorczej, tj. w dniu, w którym podjęta zostanie uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021 r.*

Na Datę Prospektu Margaret Dezse i Sławomir Jędrzejczyk spełniają przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów powiązanych ze Spółką zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach oraz kryteria niezależności określone w Regulaminie Komitetu Audytu.

Margaret Dezse posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach ze względu, m.in. na ukończenie studiów w zakresie zarządzania przedsiębiorstwami ze specjalizacją „księgowość” oraz pracę na stanowisku partnera w EY oraz PwC w obszarach doradztwa transakcyjnego i finansowania przedsiębiorstw. Margaret Dezse doradzała przy kilkuset transakcjach wspierając klientów z różnych sektorów gospodarki przy podejmowaniu decyzji strategicznych i inwestycyjnych. Margaret Dezse posiada również tytuł *Chartered Accountant* (CPA) nadany przez Chartered Professional Accountants of Canada i jest uprawniona do badania statutowych sprawozdań finansowych w Kanadzie. Jako pracownik firmy audytorskiej brała również udział w prowadzeniu badań statutowych sprawozdań finansowych spółek na Węgrzech. Margaret Dezse jest także członkiem rady dyrektorów oraz przewodniczącą komitetu audytu Masterplast Nyrt i oraz członkinią komitetu wykonawczego Kometa Zrt. Jest także członkiem rady nadzorczej United Way Hungary i Impact Ventures - funduszu venture capital o orientacji prospołecznej.

Sławomir Jędrzejczyk, posiada ponad 20-letnie doświadczenie w pracy w spółkach notowanych na GPW. W latach 200-2017 pełnił funkcję wiceprezesa Zarządu ds. finansowych PKN Orlen S.A., a także Wiceprzewodniczącego rady nadzorczej Unipetrol a.s., członka zarządu Orlen Lietuva oraz członka rady dyrektorów Orlen Upstream Kanada. W swojej pracy zajmował się przede wszystkim realizacją strategii ukierunkowanej na wzrost wartości, budowaniem relacji z rynkiem kapitałowym, zapewnieniem finansowania oraz zwiększanie przepływów pieniężnych poprzez doskonałość operacyjną, dezinwestycje i projekty dotyczące kapitału obrotowego. Odpowiadał za obszar finansów, kontroling, księgowość, zarządzanie łańcuchem dostaw, relacje inwestorskie, M&A oraz IT.

Sławomir Jędrzejczyk jest absolwentem Senior Executive Program London Business School, Association of Chartered Certified Accountants ACCA oraz Wydziału Elektroniki Politechniki Łódzkiej.

Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Konflikt interesów

Na Datę Prospektu, członkowie Rady Nadzorczej Maciej Dyjas i Nebil Senman są powiązani ze spółką Griffin Real Estate sp. z o.o. zajmującą się inwestycjami w polskie projekty, których działalność jest konkurencyjna w stosunku do działalności Spółki w ograniczonym zakresie, ponieważ Griffin Real Estate sp. z o.o. i Spółka działają na innych rynkach cząstkowych i mają różne profile inwestycji pod względem stosunku zysków do ryzyka. Maciej Dyjas oraz Nebil Senman są również członkami rady nadzorczej Murapol S.A., której działalność w segmencie nieruchomości mieszkaniowych jest podobna do działalności Grupy. Murapol S.A. nie prowadzi natomiast działalności w pozostałych segmentach, w których obecna jest Grupa, tj. w segmencie biurowym i segmencie handlowym.

Na Datę Prospektu u członków Zarządu Spółki i pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki nie występują, choćby potencjalne, konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Spółki a prywatnymi obowiązkami lub innymi obowiązkami członków Zarządu, w szczególności zaś żaden z nich: (i) nie prowadzi innej działalności poza Spółką, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki; (ii) nie wykonuje poza Spółką działalności konkurencyjnej wobec Spółki; (iii) nie jest współnikiem konkurencyjnej wobec Spółki lub Spółek Zależnych, spółki cywilnej lub osobowej; oraz (iv) nie jest członkiem organów spółki kapitałowej konkurencyjnej wobec Spółki lub Spółek Zależnych ani nie jest członkiem organu jakiegokolwiek innej konkurencyjnej osoby prawnej.

Komitet Audytu oraz system kontroli wewnętrznej

W Radzie Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu, składający się ze Margaret Dezse (przewodnicząca, niezależny członek Rady Nadzorczej), Sławomir Jędrzejczyk (wiceprzewodniczący, niezależny członek Rady Nadzorczej) i Nebila Senmana (członek). Komitet audytu funkcjonuje w oparciu o Regulamin Komitetu Audytu z dnia 10 października 2017 r. Do kompetencji Komitetu Audytu należą, w szczególności, następujące sprawy: (i) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; (ii) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej; (iii) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; (iv) kontrolowanie i monitorowanie

niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej; (v) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich.

Komitet Audytu realizuje swój ustawowy obowiązek monitorowania systemów kontroli wewnętrznej, systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, poprzez organizację cyklicznych spotkań Komitetu Audytu z udziałem przedstawicieli Zarządu, przedstawicieli audytora Grupy, przedstawicieli Zespołu Finansowego, przedstawicieli Audytu Wewnętrznego oraz w miarę potrzeby innych osób. Posiedzenia Komitetu Audytu mogą być również zwoływane w trybie *ad hoc*.

Ponadto, w Spółce funkcjonuje jednostka Audytu Wewnętrznego, która uzgadnia cele i obszary prowadzenia audytu w danym roku oraz sporządza dla Komitetu Audytu coroczny raport z oceny systemów kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem Spółki. W zakresie audytu wewnętrznego, monitorowanie odbywa się poprzez analizę otrzymywanych raportów z przeprowadzonych audytów, okresowe raportowanie statusowe, raportowanie roczne oraz cykliczne spotkania Komitetu Audytu z Dyrektorem działu Audytu Wewnętrznego. W miarę potrzeb Komitet Audytu może zlecić jednostce Audytu Wewnętrznego podjęcie analizy konkretnych obszarów w trybie *ad hoc*. Komitet Audytu analizuje i wnosi uwagi do projektów sprawozdań finansowych oraz sprawozdań Zarządu Spółki oraz analizuje przygotowywane przez Spółkę scenariusze zarządzania płynnością, w tym scenariusze kryzysowe.

System kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej w spółce oparty jest na wielopoziomowej weryfikacji wprowadzanych danych, obejmującej przygotowanie oraz sprawdzanie w ramach Działu Księgowości oraz weryfikację przez Dział Analiz. Weryfikacja obejmuje wszelkie kluczowe procesy takie jak:

- (i) poprawność dokumentów pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym;
- (ii) wycena aktywów i pasywów (m.in. wycena nieruchomości inwestycyjnych, wycena zobowiązań długoterminowych, aktualizacją odpisów z tytułu utraty wartości);
- (iii) kalkulacja rezerw oraz danych szacunkowych;
- (iv) kalkulacja podatku odroczonego (wraz z uzgodnieniem efektywnej stawki podatkowej); oraz
- (v) porównanie wypracowanych wyników finansowych z szacunkiem opracowanym w Dziale Analiz.

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych to przede wszystkim:

- (i) przejrzysta struktura organizacyjna;
- (ii) wykwalifikowana kadra;
- (iii) bezpośredni nadzór kierownictwa;
- (iv) funkcjonowanie działu audytu wewnętrznego; oraz
- (v) weryfikacja sprawozdań przez biegłego rewidenta.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych w ramach sprawozdawczości finansowej i zarządczej Spółki tworzą wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Pionu Finansowego zarządzanego bezpośrednio przez Dyrektora Finansowego i pośrednio Zarząd. W Pionie Finansowym w procesie tym uczestniczą przede wszystkim pracownicy Działu Księgowości, przy wsparciu pracowników Działu Budżetowania i Analiz, Działu Finansowania, a całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla Pionu Finansowego. Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi).

Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego zespołu przygotowują sprawozdania finansowe. W procesie kontroli poprawności księgowania kosztów uczestniczą również pracownicy Działu Budżetowania i Analiz. Wyceny ujmowane w sprawozdaniach sporządzane i przekazywane są do Działu Sprawozdawczości przez pracowników Działu Budżetowania i Analiz.

Pracownicy tego zespołu posiadają wiedzę z zakresu rachunkowości finansowej (część posiada tytuły samodzielnych księgowych), jak również ponadto z zakresu rachunkowości zarządczej i analiz finansowych (część posiada stosowne wykształcenie z zakresu audytu i kontroli wewnętrznej). Sprawują również kontrolę nad prawidłowym zaksięgowaniem tych wycen. Nad całym procesem sporządzania sprawozdań czuwają kierownicy Działu Księgowości oraz Działu Budżetowania i Analiz. Uzgodnienie sald rozrachunków z bankami należy do zadań Zespołu Płatności i Ubezpieczeń. Dzięki szerokiemu procesowi kontroli wewnętrznej, w który zaangażowani są pracownicy poszczególnych zespołów, a także nadzoru nad tym procesem kierowników Pionu Finansowego ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości. Weryfikacja poprawności danych finansowych jest zautomatyzowana, a przygotowane

sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, są weryfikowane przez Dyrektora Finansowego Spółki. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o rynkowej renomie i wysokich kwalifikacjach.

W celu zapewnienia efektywności systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej, Komitet Audytu dokonuje oceny wniosków wynikających z rocznych raportów przygotowywanych przez jednostkę Audytu Wewnętrznego Spółki, jak również dokonuje analiz i wnosi uwagi do projektów sprawozdań finansowych, sprawozdań Zarządu oraz przygotowywanych przez Spółkę scenariuszy zarządzania płynnością.

Komitet Audytu monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej przez biegłego rewidenta poprzez organizację cyklicznych spotkań z przedstawicielami audytora Grupy podczas posiedzeń Komitetu Audytu. Posiedzenia takie mogą być również organizowane w trybie *ad hoc*. Ponadto, Audytor Grupy cyklicznie raportuje do Komitetu Audytu w zakresie zarówno planowania jak i wyników przeprowadzonych badań okresowych i przeglądów.

Margaret Dezse i Sławomir Jędrzejczyk spełniają przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów powiązanych ze Spółką zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach oraz kryteria niezależności określone w Regulaminie Komitetu Audytu.

Margaret Dezse posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach ze względu, m.in. na pracę na stanowisku partnera w EY oraz PwC w obszarach doradztwa transakcyjnego i finansowania przedsiębiorstw. Margaret Dezse doradzała przy kilkuset transakcjach wspierając klientów z różnych sektorów gospodarki przy podejmowaniu decyzji strategicznych i inwestycyjnych. Dodatkowo Margaret Dezse jest także członkiem rady dyrektorów oraz przewodniczącą komitetu audytu Masterplast Nyrt i oraz członkinią komitetu wykonawczego Kometa Zrt. Jest także członkiem rady nadzorczej United Way Hungary i Impact Ventures - funduszu venture capital o orientacji prospołecznej.

Wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka posiada Nebil Senman. Nebil Senman pełni funkcję partnera współzarządzającego w Griffin Real Estate. Przez dziewięć lat pełnił również znaczące funkcje w funduszach nieruchomościowych grupy Oaktree w Niemczech i Polsce, gdzie m.in. zajmował stanowiska Starszego Wiceprezesa i członka Rady Nadzorczej. Nebil Senman ukończył studia MBA i studia w zakresie inżynierii lądowej. Nebil Senman posiada również dyplom studiów podyplomowych w dziedzinie zarządzania nieruchomościami (EBS), jak również jest członkiem Królewskiego Instytutu Akredytowanych Rzeczoznawców (MRICS).

Komitet Inwestycyjny

W dniu 2 września 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Inwestycyjny. Jego zadaniem jest bieżąca ocena działań z zakresu zakupów i sprzedaży aktywów, planów finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych na podstawie zatwierdzonego budżetu rocznego.

Na Datę Prospektu w skład Komitetu Inwestycyjnego wchodzi Noah Steinberg (przewodniczący), Maciej Dyjas, Péter Kocsis, Bence Sass oraz Nebil Senman.

Komitet ds. wynagrodzeń

W Spółce nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń.

Polityka Wynagrodzeń

W Spółce obowiązuje Polityka Wynagrodzeń przyjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 13 sierpnia 2020 r. Określa ona: (i) opis stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu i Rady Nadzorczej; (ii) okres, na jaki zostały zawarte umowy z członkami Zarządu oraz wskazanie okresów i warunków ich wypowiedzenia; oraz (iii) opis środków podjętych w celu unikania konfliktów interesów związanych z Polityką Wynagrodzeń lub zarządzania takimi konfliktami interesów.

Program Premii Długoterminowej

W dniu 21 lipca 2021 r. Spółka zawarła z Panem Nicklasem Lindbergiem, Prezesem Zarządu, oraz z Panem Maciejem Drozdem, Wiceprezesem Zarządu, umowy w przedmiocie ustalenia warunków dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej („**Umowy LTI**”). Przyznanie dodatkowego wynagrodzenia na zasadach określonych w Umowach LTI jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń, o której mowa w sekcji „*Polityka Wynagrodzeń*” powyżej.

Zgodnie z Umowami LTI, Pan Nicklas Lindberg oraz Pan Maciej Drozd uzyskali prawo do otrzymania dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej („**Premia Długoterminowa**”), którego wysokość będzie uzależniona od wzrostu wartości Spółki mierzonej sumą wypłaconych przez Spółkę dywidend oraz wzrostem kursu akcji Spółki na GPW w rocznych okresach oceny wskazanych w Umowach LTI.

Umowy LTI określają zasady ustalenia wysokości Premii Długoterminowej w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,34 PLN za jedną akcję Spółki. Prawo do Premii Długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Wysokość Premii Długoterminowej jest uzależniona od wzrostu wartości akcji Spółki, przy czym maksymalna wysokość Premii Długoterminowej („**Wartość Bazowa**”) może wynieść 10 milionów EUR dla Pana Nicklasa Lindberga oraz 5 milionów EUR dla Pana Macieja Drozda w przypadku, gdy na koniec pięcioletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,80 PLN ponad kwotę początkowego kursu akcji Spółki, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie kwotę 10,14 PLN na akcję Spółki. W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, w miejsce średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki, podstawę do obliczenia wysokości Premii Długoterminowej będzie stanowiła cena za akcje Spółki obliczona w oparciu o cenę określoną w transakcji skutkującej taką istotną zmianą w strukturze akcjonariatu.

Zgodnie z Umowami LTI okres trwania programu może zostać przedłużony o kolejne dwa lata (łącznie do siedmiu lat), tj. do dnia 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku maksymalna wysokość Premii Długoterminowej wyniesie 125% Wartości Bazowej w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o wypłacone dywidendy pod koniec okresu siedmioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 7,25 PLN, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie kwotę 11,59 PLN na akcję Spółki.

Premia Długoterminowa ma być realizowana w akcjach Spółki (istniejących bądź nowej emisji) corocznie, na koniec okresu oceny, a jeśli nie będzie to możliwe do zrealizowania, zostanie wypłacona jednorazowo w gotówce na koniec pięcioletniego (lub siedmioletniego w przypadku jego przedłużenia) okresu trwania programu. W razie zaistnienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu, Premia Długoterminowa zostanie wypłacona jednorazowo po takim zdarzeniu.

Umowy LTI zawarte z wyżej wskazanymi członkami Zarządu określają ponadto szczegółowe warunki wypłaty Premii Długoterminowej, jak również sytuacje, gdy członek Zarządu traci prawo do otrzymania Premii Długoterminowej lub jej części, w szczególności w przypadku wyrządzenia szkody Spółce lub podejmowania działań naruszających obowiązujące przepisy prawa oraz akty wewnętrzne Spółki.

Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Zgodnie z Regulaminem GPW, Emitent, jako spółka notowana na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, powinien przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021 („**Dobre Praktyki**”). Dobre Praktyki to zbiór zasad ładu korporacyjnego oraz reguł postępowania dotyczących spółek, których akcje notowane są na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w tym Emitenta.

Zgodnie z Regulaminem GPW, Emitent publikuje informację, w której wskazuje, które zasady określone w Dobrych Praktykach są przez niego stosowane, a których zasad w sposób trwały nie stosuje. W odniesieniu do zasad, które nie są przez Emitenta stosowane, informacja zawiera szczegółowe wyjaśnienie okoliczności i przyczyn niestosowania danej zasady. W przypadku zmiany stanu stosowania zasad lub wystąpienia okoliczności uzasadniających zmianę treści wyjaśnień w zakresie niestosowania lub sposobu stosowania zasady emitent niezwłocznie aktualizuje wcześniej opublikowaną informację.

W przypadku, gdy określona zasada ładu korporacyjnego została naruszona incydentalnie, Emitent niezwłocznie publikuje informację o tym fakcie, wskazując jakie były okoliczności i przyczyny naruszenia danej zasady oraz wyjaśniając, w jaki sposób zamierza usunąć ewentualne skutki jej niezastosowania lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania tej zasady w przyszłości, a także czy w ciągu ostatnich dwóch lat miały miejsce przypadki incydentalnego naruszenia tej zasady.

Zarząd Spółki, w wykonaniu obowiązku nałożonego przez § 29 ust. 3 Regulaminu GPW, przyjął do stosowania zasady ładu korporacyjnego określone w Dobrych Praktykach.

Na Datę Prospektu Spółka stosuje wszystkie zasady określone w Dobrych Praktykach z wyjątkiem następujących zasad: 1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.11.6., 4.1., 4.3., 6.3.

- *1.4.1. [Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:] objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;*

Zasada nie jest stosowana. Emitent zamierza stosować w przyszłości tę Zasadę. Dane opisujące przedmiotową tematykę zostaną przedstawione w raporcie ESG Emitenta za 2021.

- *1.4.2. [Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:] przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent zamierza stosować w przyszłości Zasadę. Dane opisujące przedmiotową tematykę zostaną przedstawione w raporcie ESG Emitenta za 2021.

- *2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent posiada politykę różnorodności w stosunku do osób zatrudnionych natomiast ze względu na to, że Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza nie przyjęły dotychczas uchwał w tej sprawie, Emitent nie przyjął polityki różnorodności w zakresie zróżnicowania pod względem płci w stosunku do Zarządu i Rady Nadzorczej. Na potwierdzenie, iż Zarząd stosuje politykę różnorodności w przypadku zatrudniania szeroko pojętej kadry zarządzającej, obejmującej ogół stanowisk dyrektorskich i kierowniczych, Emitent informuje, iż wskaźnik różnorodności określający udział kobiet w tak zdefiniowanej kadrze zarządzającej wynosi ok. 30%.

- *2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.*

Zasada nie jest stosowana. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków Zarządu lub Rady Nadzorczej powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

- *2.11.6. [Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej:] informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent nie stosuje zasady 2.1. wobec czego sprawozdanie Rady Nadzorczej nie będzie zawierało treści, o których mowa w zasadzie 2.11.6.

- *4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.*

Zasada nie jest stosowana. Mając na uwadze ryzyka prawne związane z e-walnymi oraz aktualną strukturę akcjonariatu, Emitent zdecydował, iż na chwilę obecną nie będzie prowadził obrad Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne). W miarę wyeliminowania ryzyk tak prowadzonych obrad WZA oraz zgłaszania takiej potrzeby przez znaczącą liczbę akcjonariuszy, Emitent rozważy wprowadzenie tej zasady w życie.

- *4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent nie zapewnia powszechnie dostępnej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, ale po zakończeniu Walnego Zgromadzenia udostępnia zapis audiowizualny przebiegu obrad walnego zgromadzenia na swojej stronie internetowej.

- *6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.*

Zasada nie jest stosowana. Emitent jest stroną umów, zgodnie z którymi możliwe będzie nabycie przez osoby uprawnione akcji poniżej kursu rynkowego, jednak pod warunkiem realizacji odpowiednich długoterminowych celów finansowych i o ile stosowne uchwały zostaną podjęte przez Walne Zgromadzenie. Zawarcie tych umów w lipcu 2021 roku było przedmiotem raportu bieżącego.

INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY

Na potrzeby niniejszego rozdziału wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w rozdziale „*Skróty i definicje*” Prospektu mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej

Na podstawie Prospektu oferowanych jest zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach do 3.000.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 300.000.000 PLN (trzysta milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Wartość nominalna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Informacja o Cenie Emisyjnej będzie uzupełniona zgodnie z art. 8 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Emisja danej serii Obligacji będzie dokonywana każdorazowo na podstawie decyzji dotyczącej emisji Obligacji danej serii („**Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii**”), ustalającej Ostateczne Warunki Danej Serii, w tym: (i) Cenę Emisyjną, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii.

Emitent nie przewiduje progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą zawierać każdorazowo, m.in. następujące dane: oznaczenie serii, Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego, przewidywany Dzień Emisji, Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu, maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w danej serii, maksymalną łączną wartość nominalną danej serii Obligacji. Dodatkowo w zależności od rodzaju oprocentowania Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Danej Serii będą określone odpowiednio: Marża i Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu lub Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu. Ponadto Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać uprawnienie Spółki do wcześniejszego wykupu Obligacji oraz wskazywać dzień, począwszy od którego wykonanie takiego uprawnienia będzie możliwe.

Ostateczne Warunki Danej Serii zawarte w Decyzji Emisyjnej Obligacji Danej Serii, stanowią warunki ostateczne w rozumieniu art. 26 Rozporządzenia Delegowanego dla Obligacji danej serii.

Ostateczne Warunki Danej Serii powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji. Podstawowe Warunki Emisji wraz ze Ostatecznymi Warunkami Danej Serii stanowią jednolity dokument warunków emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*” Prospektu. Wzór Ostatecznych Warunków Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą podawane przez Spółkę do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego oraz w formie oddzielnego dokumentu zgodnie z art. 8 ust. 4 oraz art. 8 ust. 5 Rozporządzenia Prospektowego, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Obligacje zostaną zarejestrowane (zdematerializowane) w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN, Spółka wystąpi z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalist prowadzonym przez GPW.

Informacja o wstępnym kodzie ISIN będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe

Obligacje są emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach.

Informacje na temat rodzaju i formy oferowanych papierów wartościowych

Obligacje są niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela, nieposiadającymi formy dokumentu. W Dniu Emisji Obligacji danej serii zostaną one zarejestrowane (zdematerializowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z KDPW, zgodnie z art.

8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu będzie KDPW.

Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej

Na podstawie Prospektu, w okresie jego ważności, Spółka może oferować Obligacje w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 300.000.000 PLN (trzysta milionów złotych). Wartość nominalna Obligacji oferowanych w ramach poszczególnych Ofert na podstawie Prospektu zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Waluta emitowanych papierów wartościowych

Obligacje są emitowane w złotych polskich lub euro. Jeżeli Ostateczne Warunki Danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, wpłaty na Obligacje będą wnoszone w PLN.

Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje każdej serii stanowią nieodwołalne i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Spółki.

Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki z Obligacji określone są w Warunkach Emisji obejmujących Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu. Wzór Ostatecznych Warunków Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji są obligacjami oprocentowanymi z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek.

Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Uprawnionych. Środki pieniężne niezbędne do wypełnienia zobowiązań wynikających z świadczeń z Obligacji będą pochodziły z bieżącej działalności operacyjnej Spółki lub z zewnętrznego finansowania Grupy.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji, Spółka odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w przypadku niewypełnienia przez Spółkę w terminie w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Spółki, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Odsetki są naliczane od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

Szczegółowe zasady dotyczące oprocentowania, w tym terminy płatności odsetek, wskazane są w punkcie 6.2 Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Zamieszczenie w Prospekcie informacji o nominalnej stopie procentowej nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Odsetki obliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Spółka opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu danej Obligacji przysługują Odsetki w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$O = SP * WN * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

- O** oznacza Odsetki od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego,
SP oznacza Stopę Procentową (w przypadku stopy zmiennej - Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego),
WN oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
LD oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Wysokość Odsetek jest zaokrąglana do najbliższej zdawkowej jednostki pieniężnej (przy czym wysokość równa i większa od pół zdawkowej jednostki pieniężnej będzie zaokrąglona w górę). Odsetki będą obliczane przez Agenta Kalkulacyjnego czyli Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A.

Stopa Procentowa dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym będzie obliczana w oparciu o Stopę Bazową dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Stopa Bazowa dla potrzeb obliczania zmiennej Stopy Procentowej ustalona zostanie w następujący sposób: w przypadku, gdy Stopa Bazowa w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej nie będzie dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się bez zbędnej zwłoki w tym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej do Banków Referencyjnych (wskazanych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii) o podanie stopy procentowej dla depozytów w danej jednostce pieniężnej (PLN, EUR) na okres o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na polskim rynku międzybankowym. W takim przypadku Stopą Bazową mającą zastosowanie dla obliczenia Odsetek płatnych w danym Dniu Płatności Odsetek będzie średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne, obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego, pod warunkiem, że co najmniej dwa Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym - jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla danego Okresu Odsetkowego nie może być określona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w bezpośrednio poprzedzającym Okresie Odsetkowym.

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie stawka referencyjna WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., która jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority) zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w euro będzie stopa procentowa EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). Informacje o wartościach stopy bazowej EURIBOR można uzyskać na stronie internetowej European Money Markets Institute (EMMI) ([www\[.\]lemmi-benchmarks\[.\]eu](http://www[.]lemmi-benchmarks[.]eu)). Stopa procentowa EURIBOR, zgodnie z regulacjami EMMI (tzw. Code of Conduct), ustalana jest na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowana przez upoważnione do tego podmioty (tzw. authorised vendors), przy czym na potrzeby ustalenia stopy bazowej zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego. Lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI.

Informacje o dotychczasowych oraz przyszłych wartościach Stopy Bazowej i jej zmienności, można uzyskać w serwisie Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę.

Zamieszczenie w Prospekcie informacji o Stopie Bazowej nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Agent Kalkulacyjny dokona obliczenia dla Spółki Odsetek należnych do zapłaty w następnym Dniu Płatności Odsetek, a Spółka zawiadomi KDPW o następnym Dniu Ustalenia Uprawnionych, Dniu Płatności Odsetek i wysokości Odsetek należnych za dany Okres Odsetkowy z tytułu Obligacji danej serii.

Prawo do wykupu Obligacji

Spółka wykupi Obligacje danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu, wskazanym dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Zamieszczenie w Prospekcie informacji o Dniu Ostatecznego Wykupu nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na wniosek Spółki. Informacje o warunkach i zasadach wcześniejszego wykupu określone są w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Wartości Nominalnej, na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Uprawnionych. W Dniu Wykupu zostaną zapłacone Odsetki naliczone za ostatni Okres Odsetkowy do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Szczegółowe zasady dotyczące wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (Wykup Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji danej serii będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są w Dniu Ustalenia Uprawnionych zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub którzy są uprawnieni z Obligacji zapisanych na Rachunkach Zbiorczych.

Szczegółowe zasady dotyczące płatności z tytułu Obligacji wskazane są w punkcie 4.1 (Zobowiązanie do Zapłaty) oraz w punkcie 4.2 (Płatności z tytułu Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Świadczenia niepieniężne

Zgodnie z Warunkami Emisji z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Element pochodny zawarty w konstrukcji odsetek z tytułu Obligacji

Wartość inwestycji w Obligacje nie zależy od wartości instrumentu bazowego. Konstrukcja odsetek z tytułu Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.

Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty

Obligacje będą wykupywane w Dniu Ostatecznego Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki.

Zamieszczenie w Prospekcie informacji o Dniu Wykupu nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu Spółka zobowiązana jest do dokonania na rzecz Obligatariuszy zapłaty Wartości Nominalnej wraz z Odsetkami naliczonymi od ostatniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu. Umorzenie następuje za pośrednictwem KDPW i właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Szczegółowe zasady wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (Wykup Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Wskaźnik rentowności

Podstawowym wskaźnikiem rentowności Obligacji jest rentowność nominalna Obligacji. Informuje ona o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji. Rentowność nominalną Obligacji oblicza się według następującego wzoru:

$$R_n = \frac{m * O}{N} \times 100\%$$

gdzie:

m oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku

R_n oznacza rentowność nominalną

N oznacza Wartość Nominalną

O oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy

Nominalna rentowność Obligacji obliczona według powyższego wzoru w przypadku wyemitowania Obligacji po cenie emisyjnej różnej od nominalnej lub z okresami odsetkowymi o różnej długości może być różna od rzeczywistej i nie stanowi wskazania rentowności obligacji w przyszłości.

Dokładne obliczenie rentowności Obligacji w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy dla Obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jest niemożliwe, z uwagi na zmienny składnik oprocentowania Obligacji, którym jest Stopa Bazowa.

Podstawa prawna emisji

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) Ustawy o Obligacjach; (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, (iii) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 13 sierpnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych oraz uchwał Zarządu Spółki zatwierdzających Ostateczne Warunki Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji (tzw. Decyzji Emisyjnych Obligacji Danej Serii).

Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

Spodziewana data emisji

Emitent zamierza przeprowadzić emisję Obligacji w okresie ważności Prospektu, w zależności od potrzeb finansowych i warunków rynkowych.

Datą Emisji jest dzień zapisania Obligacji danej serii na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW. Data Emisji jest dniem powstania praw z Obligacji danej serii.

Zamieszczenie w Prospekcie informacji o przewidywanej dacie emisji nie jest możliwe. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Termin rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, czyli Data Emisji, zależy w części od działań osób trzecich, na które Spółka nie ma wpływu. Wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przewidywana Data Emisji jest terminem oczekiwanym. Termin ten może ulec zmianie i wówczas Data Emisji przypadnie w dniu innym niż przewidywana Data Emisji. Jeżeli Data Emisji przypadnie w terminie innym niż przewidywana Data Emisji wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, Emitent przekaze informację o Dacie Emisji do wiadomości publicznej w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zmianie Daty Emisji może być udostępniona na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Warunki Emisji Obligacji nie przewidują żadnych ograniczeń swobody przenoszenia papierów wartościowych. Na podstawie art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji.

Emitent może nabywać własne Obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

Ostrzeżenie dotyczące przepisów prawa podatkowego

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Dane kontaktowe Agenta Oferującego

Agentem Oferującym papiery wartościowe jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna – Oddział Biuro Maklerskie w Warszawie z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa.

INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem przeprowadzenia ofert publicznych lub ubiegania się o dopuszczenie poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji do obrotu na Rynku Regulowanym. Wszystkie Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą oferowane w drodze oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka oferuje Obligacje emitowane w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Na podstawie Prospektu w ramach Programu Emisji oferowane są niezabezpieczone obligacje na okaziciela.

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (PLN) lub euro (EUR). Na potrzeby obliczenia stopnia wykorzystania Programu Emisji wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w euro przeliczana będzie na złote według średniego kursu dla tej waluty ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia uchwały o emisji Obligacji danej serii.

Łączna wartość nominalna Obligacji wynosić będzie nie więcej niż 300.000.000 (słownie: trzysta milionów) złotych lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Wartość nominalna jednej Obligacji oraz ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Ostateczne Warunki Danej Serii zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Agenta Oferującego.

Ostateczne Warunki Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Danej Serii powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz łącznie z Suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

Przestrzeganie wymogów dotyczących oferowania Obligacji klientom

Podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji będą przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji będą dokonywać oceny odpowiedniości instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny będą brać pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji dokonają przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta Obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy podmiotów biorących udział w oferowaniu Obligacji nie będą aktywnie oferować mu nabycia Obligacji z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta, o ile jest to zgodne z regulacjami danego podmiotu biorącego udział w oferowaniu Obligacji;
- d) w przypadku, gdy Obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, aktywne oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta, o ile jest to zgodne z regulacjami danego podmiotu biorącego udział w oferowaniu Obligacji

Warunki oferty

Szczegółowe warunki oferty Obligacji danej serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów.

Spółka może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Okres ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia.

Ważność Prospektu wygasa z upływem dnia (i) przydziału Obligacji w ostatniej z ofert publicznych przewidzianych przez Spółkę do przeprowadzenia na podstawie Prospektu albo (ii) dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Obligacji objętych Prospektem, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie później. Ponadto ważność Prospektu wygasa z dniem (i) przekazania przez Spółkę do KNF oświadczenia o rezygnacji odpowiednio z dokonania wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym na podstawie Prospektu, który nie został jeszcze udostępniony do publicznej wiadomości albo (ii) ogłoszenia przez Spółkę, na stronie internetowej Spółki, informacji odpowiednio o odwołaniu wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, na podstawie Prospektu, który już został udostępniony do publicznej wiadomości. Ogłoszenie takiej informacji może nastąpić wyłącznie w okresie, w którym nie trwa oferta żadnej serii Obligacji.

Obligacje oferowane będą wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polski.

Termin zapisów na Obligacje poszczególnych serii będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Ostateczne Warunki Danej Serii zawierające terminy obowiązywania Oferty dla Obligacji danej serii zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Ponadto Spółka w porozumieniu z Agentem Oferującym może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje. Maksymalny okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii nie przekroczy trzech miesięcy. Decyzja taka może zostać podjęta i zostanie podana do publicznej wiadomości przed zakończeniem pierwotnego terminu przyjmowania zapisów. Informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

W sytuacji, w której w ocenie Spółki zmiana terminów przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii mogłaby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu, w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt.

Spółka może zmienić termin przydziału Obligacji. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Procedura składania zapisów na Obligacje

Informacje ogólne

Zapisy składane przez Inwestorów przyjmowane będą w punktach obsługi klienta, których lista zostanie opublikowana na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego, przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Zapisy mogą być składane z wykorzystaniem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub z wykorzystaniem Internetu), o ile dopuszczają to regulacje firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą od dnia dokonania zapisu przez okres do zapisania tych Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, z wyłączeniem sytuacji opisanej w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, o której mowa w części „Możliwość odwołania zapisu” poniżej.

Wzór formularza zapisu na Obligacje będzie udostępniany Inwestorom przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapis w terminach subskrypcji poszczególnych serii Obligacji. Za złożenie formularza zapisu na Obligacje uznaje się także podpisany wydruk komputerowy zawierający wszystkie elementy wymagane w formularzu zapisu.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor.

Inwestor zobowiązany jest do posiadania Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego i wraz ze złożeniem zapisu będzie zobowiązany do złożenia dyspozycji deponowania Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym. Dyspozycja deponowania jest bezwarunkowa, nieodwołalna i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń. Dyspozycja deponowania zostanie zawarta w treści formularza zapisu.

Inwestor powinien zwrócić uwagę na koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Obligacji, w tym w szczególności ewentualne koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, oraz inne możliwe koszty związane z dokonywaniem wpłaty na Obligacje, itp. Zwraca się także uwagę Inwestorom, że wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, Inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie. Informacje dotyczące zasad opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi znajdują się w części „Opodatkowanie” Prospektu.

Inwestor zainteresowany nabyciem Obligacji musi posiadać Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy. Inwestorzy zamierzający nabyć Obligacje, nieposiadający Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, powinni otworzyć taki rachunek przed złożeniem zapisu. W przypadku zapisów złożonych przez Inwestorów z Rachunków Zbiorczych, zapisanie Obligacji nastąpi zgodnie z zasadami podmiotów prowadzących Rachunki Zbiorcze.

Jeżeli Ostateczne Warunki danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy Inwestorów przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Obligacje.

W przypadku utworzenia konsorcjum dystrybucyjnego, ostateczna lista punktów, w których inwestorzy będą mogli składać zapisy na Obligacje danej serii zostanie podana na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z firmą inwestycyjną, w której zamierzają złożyć zapis.

Możliwość odwołania zapisu

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje, zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement do Prospektu, osoba, która złożyła zapis na Obligacje przed opublikowaniem takiego suplementu do Prospektu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, stosownie do art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego. Uchylenie się od skutków prawnych złożonego zapisu następuje przez oświadczenie złożone w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej, w której został złożony zapis w terminie wskazanym w treści suplementu do Prospektu, jednak nie krótszym niż trzy dni robocze od dnia opublikowania suplementu do Prospektu.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu nie dotyczy przypadków, gdy suplement do Prospektu jest udostępniany w związku z istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Prospektu, o których Spółka powzięła wiadomość po dokonaniu przydziału Obligacji, lub znaczącymi czynnikami, które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość po dokonaniu przydziału Obligacji, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

Wzór stosownego oświadczenia dostępny będzie w punktach obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

W przypadku opublikowania suplementu do Prospektu, Spółka może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku opublikowania suplementu do Prospektu uprawniającego do składania oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu, którym data, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przypadałaby później niż termin przydziału określony w Ostatecznych Warunkach

Danej Serii, suplementu do Prospektu zawierać będzie informacje o zmianie terminu przydziału Obligacji danej serii. Konsekwencją zmiany terminu przydziału Obligacji danej serii może być również odpowiednia zmiana Dnia Emisji, Dnia Płatności Odsetek i Dnia Wykupu dla Obligacji danej serii, opublikowanych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

W przypadku zmiany treści opublikowanych Ostatecznych Warunków Danej Serii w związku z opublikowaniem suplementu do Prospektu, o którym mowa powyżej, zmienione Ostateczne Warunki zostaną przekazane przez Spółkę do wiadomości publicznej w sposób, w jaki zostały opublikowane Ostateczne Warunki Danej Serii i Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem suplementu do Prospektu, związane są złożonym zapisem na Obligacje danej serii zgodnie z warunkami zawartymi w aktualnych Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych zapisów firma inwestycyjna, która przyjęła zapis, zwróci inwestorowi wpłaconą kwotę, zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do siedmiu dni roboczych, bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Dodatkowo, w związku z faktem, że rozpoczęcie przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii nastąpi po przekazaniu do publicznej wiadomości Ostatecznych Warunków Danej Serii, które zawierać będą informacje o ostatecznej cenie oraz ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji danej serii, Inwestorom nie będzie przysługiwało uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu na podstawie art. 17 ust. 1 lit. a Rozporządzenia Prospektowego.

Zawieszenie lub odstąpienie od Oferty

Zawieszenie Oferty

Spółka może, w porozumieniu z Agentem Oferującym, podjąć z dowolnego powodu decyzję o zawieszeniu Oferty w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii do dnia przydziału może nastąpić z ważnych powodów, w ocenie Spółki i Agenta Oferującego. Do ważnych powodów można zaliczyć zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w istotny negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla Inwestorów subskrybujących Obligacje. W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty po jej rozpoczęciu informacja o zawieszeniu Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu. Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji nie może nastąpić po wystawieniu zlecenia rozrachunku przez Agenta Oferującego (w trybie przewidzianym w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW) lub rejestracji tych Obligacji w Depozycie.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w formie suplementu do Prospektu, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji Obligacji, złożone przez Inwestorów zapisy na Obligacje oraz dokonane przez inwestorów wpłaty uważane będą za ważne, jednakże inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis, w terminie wskazanym w treści suplementu do Prospektu, jednak nie krótszym niż trzy dni robocze od dnia opublikowania suplementu do Prospektu. W wyżej wymienionym przypadku wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia.

Odstąpienie od Oferty

Przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje, w porozumieniu z Agentem Oferującym, Spółka może odstąpić od przeprowadzenia Oferty z dowolnego powodu.

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje Spółka, w porozumieniu z Agentem Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty jedynie z ważnych powodów, w ocenie Spółki i Agenta Oferującego.

Do takich ważnych powodów należy zaliczyć m.in.:

- nagle lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju, regionu lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę, ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Spółki;
- nagle i nieprzewidywalne zmiany w sytuacji Spółki, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność w tym istotne negatywne zmiany dotyczące działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Spółki;
- nagle i nieprzewidywalne zmiany w otoczeniu Spółki mające bezpośredni istotny negatywny wpływ na działalność operacyjną Spółki lub mogące skutkować poniesieniem przez Spółkę istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; oraz
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, w ocenie Spółki i Agenta Oferującego, iż przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Spółki.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

Odstąpienie od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji nie może nastąpić po wystawieniu zlecenia rozrachunku przez Agenta Oferującego (w trybie przewidzianym w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW) lub rejestracji tych Obligacji w KDPW.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Niedojście Oferty do skutku

Niedojście Oferty Obligacji danej serii do skutku może wystąpić, między innymi, w przypadku, gdy:

- Spółka odstąpi od Oferty danej serii Obligacji; lub
- KDPW, na podstawie właściwych przepisów obowiązujących w danym czasie, regulujących zasady rejestrowania papierów wartościowych, odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji.

Informacja o niedoście do skutku Oferty Obligacji danej serii zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

W przypadku niedościa Oferty Obligacji danej serii do skutku wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od ogłoszenia o niedoście do skutku Oferty Obligacji danej serii.

Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą wskazywać szczegółowe informacje na temat możliwości składania wielokrotnych zapisów.

Liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestor złoży pojedynczy zapis nie może być większa niż maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii.

Decyzje o: (i) liczbie Obligacji, które zostaną przydzielone poszczególnym kategoriom Inwestorów, oraz (ii) przydziale Obligacji poszczególnym Inwestorom będą miały charakter uznaniowy i zostaną podjęte przez Spółkę, w porozumieniu z Agentem Oferującym.

Zasady przydziału Obligacji będą każdorazowo wskazywane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Obligacje będą mogły zostać przydzielone wyłącznie tym Inwestorom, którzy prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Obligacje po cenie emisyjnej Obligacji, powiększonej o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

Jeżeli liczba Obligacji, na które dokonali zapisów Inwestorzy, nie przekroczy liczby Obligacji oferowanych tym Inwestorom, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje w liczbie wynikającej z prawidłowo złożonych i opłaconych zapisów.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy przekroczy liczbę Obligacji oferowanych w ramach danej serii, Spółka przydzieli Obligacje zgodnie z zasadami wskazanymi w Ostatecznych Warunkach Danej Serii w punkcie „Opis zasad przydziału”.

W przypadku dokonania przez Inwestora subskrybującego Obligacje wpłaty w kwocie wyższej niż kwota wynikająca z iloczynu przydzielonych Obligacji i ich ceny emisyjnej (powiększoną o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis), nadpłacone środki zostaną zwrócone bez żadnych odsetek lub odszkodowań przez firmę inwestycyjną, w której inwestor złożył zapis, zgodnie z regulaminem tej firmy inwestycyjnej, na rachunek wskazany przez Inwestora na formularzu zapisu lub na Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, z którego Inwestor złożył zapis, nie później niż w terminie do siedmiu dni roboczych od dnia przydziału Obligacji danej serii lub od ogłoszenia decyzji o odwołaniu Oferty danej serii Obligacji.

Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję).

Ostateczne Warunki Danej Serii będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą wskazywać szczegółowe informacje na temat wielokrotności zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy złożony zapis przez Inwestora nie może opiewać na więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii.

W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż maksymalna liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy.

Zasady wnoszenia wpłat za Obligacje

Jeżeli Ostateczne Warunki Danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, wpłaty na Obligacje będą wnoszone w PLN.

Wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane.

Inwestorzy składający zapisy na Obligacje muszą je opłacić najpóźniej w momencie składania zapisu w kwocie stanowiącej iloczyn liczby Obligacji, na jaką Inwestor składa zapis, oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji tej serii, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis. Płatność za Obligacje musi być dokonana, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Obligacje.

Zapis inwestora, w przypadku dokonania niepełnej lub nieterminowej wpłaty jest nieważny w całości.

Nierozliczone należności nie mogą stanowić wpłaty na Obligacje.

Ostateczne Warunki Danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji mogą zawierać odmienne postanowienia, dot. składania zapisów lub zasadach wnoszenia wpłat na Obligacje przez Inwestorów.

Dostarczenie Obligacji

Spółka wystąpi z wnioskiem do KDPW o zawarcie umowy, której przedmiotem będzie rejestracja Obligacji w KDPW. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, zostaną przeprowadzone odpowiednie czynności w celu niezwłocznego zdeponowania Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych osób, którym je przydzielono.

Ostateczne Warunki Danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji mogą zawierać odmienne postanowienia, dot. sposobu rejestracji przydzielonych inwestorom Obligacji danej serii w KDPW.

Obligacje zostaną zarejestrowane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych Inwestorów zgodnie ze złożonymi dyspozycjami inwestorów wskazanymi w formularzach zapisów, w zależności od trybu rejestracji Obligacji.

Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości

Spółka prześle informacje o wynikach Oferty danej serii Obligacji w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt w terminach wynikających z przepisów prawa.

Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano.

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu lub prawo poboru papierów wartościowych.

Plan dystrybucji i przydziału

Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe.

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, będące zarówno rezydentami jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Ostateczne Warunki Danej Serii mogą wskazywać inwestorów bądź kategorie inwestorów, którym oferowane będą Obligacje danej serii.

Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (*US Securities Act 1933*).

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Oferty publiczne będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu przed dokonaniem zawiadomienia.

Inwestor może powziąć informację o liczbie przydzielonych mu Obligacji w podmiocie prowadzącym jego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy zgodnie z odpowiednim regulaminem działania tego podmiotu. Zwraca się uwagę inwestorom, że nie będą do nich wysyłane pisma informujące o dokonanych przydziałach, chyba że taką opcję przewiduje regulamin firmy inwestycyjnej, w której inwestor złożył zapis.

W szczególności, możliwe jest, że rozpoczęcie obrotu Obligacjami nabytymi przez Inwestora może zacząć się przed powzięciem przez niego informacji o liczbie przydzielonych Obligacji, bowiem rozpoczęcie obrotu Obligacjami nie jest uzależnione od przekazania subskrybentom informacji o liczbie przydzielonych im Obligacji. Z uwagi na powyższe zaleca się Inwestorom skontaktowanie się z podmiotami prowadzącymi ich Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w celu uzyskania informacji o wielkości przydziału.

Cena

Wskazanie przewidywanej ceny, po której będą oferowane papiery wartościowe

Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej pojedynczej Obligacji.

Opis metody ustalania ceny oraz procedura podawania jej do wiadomości

Cenie Emisyjna Obligacji danej serii będzie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W szczególności, Spółka może określić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje. Spółka może ponadto postanowić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, że Cena Emisyjna będzie rosła każdego kolejnego dnia przyjmowania zapisów.

Koszty i podatki obciążające dokonującego zapisu lub nabywcę.

W momencie składania zapisów na Obligacje danej serii Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z subskrybowaniem Obligacji, w tym w szczególności ewentualne koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, oraz inne możliwe koszty związane z dokonywaniem wpłaty na Obligacje, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów właściwej firmy inwestycyjnej. Informacje na temat opodatkowania znajdują się w rozdziale „Opodatkowanie”.

Plasowanie i gwarantowanie emisji

Nazwa i adres koordynatorów całości i poszczególnych części Oferty

Oferta koordynowana jest przez Agenta Oferującego, tj. Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział - Biuro Maklerskie w Warszawie, z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa. Spółka nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe

Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, jest podmiotem, który prowadzi system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych, obejmujący rachunki papierów wartościowych, rachunki zbiorcze i konta depozytowe prowadzone przez podmioty upoważnione do tego przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dłożenia wszelkich starań”

Spółka planuje zawrzeć z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. Oddział -Biuro Maklerskie w Warszawie umowę o plasowanie obligacji, na podstawie której Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział - Biuro Maklerskie w Warszawie zobowiąże się, na warunkach określonych w umowie, do plasowania ofert Obligacji.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba Obligacji, jaka zostanie ostatecznie wyemitowana w ramach Programu Emisji, stąd nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania Oferty. Wysokość prowizji z tytułu plasowania danej serii Obligacji zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Spółka nie planuje zawierania umów o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Spółka poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Suplement do Prospektu będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarancję emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta emisji.

DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych wraz z określeniem tych rynków

Spółka planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji poszczególnych serii Obligacji w KDPW.

Spółka wystąpi z wnioskiem do GPW o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW.

Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Termin dopuszczenia Obligacji do obrotu zależy w części od działań osób trzecich, na które Spółka nie ma wpływu. Wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu jest terminem przewidywanym i może ulec zmianie.

Jeżeli nie będzie możliwe dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW, Emitent może podjąć starania w celu dopuszczenia lub wprowadzenia Obligacji do obrotu na innych rynkach, w tym w alternatywnych systemach obrotu.

Wskazanie rynków regulowanych lub rynków równoważnych, na których, zgodnie z wiedzą Spółki, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu

Niektóre serie obligacji Spółki wyemitowane przed dniem zatwierdzenia Prospektu są dopuszczone i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Informacje na temat dotychczas wyemitowanych obligacji Emitenta zamieszczone są w Prospekcie w rozdziale „*Opis działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy*” oraz na stronie internetowej [www\[.\]gpwcatalyst\[.\]pl](http://www[.]gpwcatalyst[.]pl).

Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działań jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży oraz podstawowe warunki ich zobowiązań

Spółka zamierza zawrzeć z Agentem Oferującym umowę o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji w rozumieniu Regulaminu GPW.

OPODATKOWANIE

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska (art. 4a Ustawy o PIT). Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT, dochodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych (w tym od Obligacji) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali progresywnej), lecz zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT podlegają one 19% podatkowi zryczałtowanemu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej dokonujące wypłat z tytułu odsetek (dyskonta) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych. Jednak zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, jeżeli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących dla podatników rachunki papierów wartościowych, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą wypłaty odsetek (dyskonta), oraz dochody uzyskiwane są na terytorium Polski i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach (jak to ma miejsce w przypadku odsetek (dyskonta) od Obligacji), to podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych zobowiązane są do pobrania podatku; zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT, w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące Rachunki Zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Co więcej, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c ustawy o PIT, podatnicy są zobowiązani do ujawnienia kwoty odsetek (dyskonta) na papierach wartościowych (w tym Obligacjach) w rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli Obligacje zostały zarejestrowane na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi podatku.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie został pobrany u źródła, podatnicy są obowiązani rozliczyć go w zeznaniu rocznym, składanym do 30 kwietnia następnego roku.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Dochód z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowany jest jako dochód z kapitałów pieniężnych (art. 17 Ustawy o PIT) i nie kumuluje się z dochodem opodatkowanym na zasadach ogólnych stawką progresywną, lecz podlega 19% podatkowi (art. 30b ust. 1 i 5 Ustawy o PIT). Dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o PIT (art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT). Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o PIT, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji). Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli Obligacje są posiadane w ramach działalności gospodarczej i traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, odsetki (dyskonto) i przychody z odpłatnego zbycia Obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła według 19% stawki liniowej lub stawki progresywnej, w zależności od wyboru oraz spełniania określonych warunków przez osobę fizyczną. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT). Podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych w Polsce są osoby prawne i spółki kapitałowe w organizacji. Przepisy ustawy mają również zastosowanie do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, z wyjątkiem przedsiębiorstw w spadku i spółek niemających osobowości prawnej, przy czym podatnikami są także:

- 1) spółki komandytowe i spółki komandytowo-akcyjne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) niektóre spółki jawne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wspólnikami spółki jawnej nie są wyłącznie osoby fizyczne oraz spółka jawna nie złoży stosownych informacji do właściwego naczelnika urzędu skarbowego;
- 3) spółki niemające osobowości prawnej mających siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek/dyskonta oraz odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu

obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, dla celów polskiego podatku dochodowego odsetki są ujmowane jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia.

Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych znacznie odbiega od wartości rynkowej, organ podatkowy określa ten przychód w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Odnosnie właściwego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli Obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Osoby fizyczne i osoby prawne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiąganych na terytorium Polski (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Polski przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z m.in.:

- a) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Polski, w tym poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład;
- b) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Polski w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- c) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia.

Podobne przepisy w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych znajdują się w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT.

W związku z powyższym dochodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych (w tym od Obligacji) traktowane są jako polskie źródło i podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody, osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok;
- b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

- chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu przepisów o cenach transferowych z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa-1ac ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1ab, składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od obligacji.

Analogiczne przepisy znajdują się na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26 ustawy o PIT). W powyższych przypadkach płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu uzyskane na terytorium Polski odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane są co do zasady zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% w przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT) lub 19% w przypadku osób fizycznych (art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o PIT). W przypadku osób prawnych, zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika. W przypadku osób fizycznych zastosowanie będzie miał zaś art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym, płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-16 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-12, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21. Zgodnie zaś z art. 41 ust. 4a Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c punkt 1 Ustawy o CIT, w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Obowiązek ten spoczywa także na podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. Podobne przepisy dotyczące wypłat odsetek na rzecz osób fizycznych zawiera art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego (art. 21 ust. 2 Ustawy o CIT, 30a ust. 2 Ustawy o PIT). Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej. Co do zasady, certyfikat rezydencji podatkowej uznaje się za ważny przez dwanaście kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt. 29 ustawy o CIT oraz odpowiednio art. 5a pkt. 33d ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- b) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym prawnie lub faktycznie do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi; oraz
- c) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności uzyskiwane są w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z Art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zgodnie z Art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności (np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu).

Zgodnie z art. 26 ust. 1m ustawy o CIT, w przypadku gdy podmioty, o których mowa w art. 26 ust. 1 ustawy o CIT, dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 (tj. w wykazie krajów i terytoriów, stosujących szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis art. 26 ust. 1 ustawy o CIT stosuje się odpowiednio.

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz tego samego podatnika przekracza 2.000.000 PLN w roku podatkowym wypłacającego, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także

bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („**Obowiązek Pobrania Podatku**”).

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 PLN i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Zgodnie z art. 26 ust. 2l ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- a) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- b) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, w szczególności nie posiada wiedzy o istnieniu okoliczności uniemożliwiających spełnienie określonych przesłanek, o których mowa w innych przepisach, w tym, że odbiorca odsetek/dyskonta jest ich rzeczywistym właścicielem oraz, jeżeli odsetki/dyskonto są uzyskiwane w związku z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą, że w kraju rezydencji podatkowej podatnik prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu ustawy o rachunkowości (np. zarząd płatnika), podając pełnioną przez siebie funkcję. Nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie składa się w formie elektronicznej najpóźniej w dniu dokonania wypłaty należności (art. 26 ust. 7b i 7c ustawy o CIT).

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubruttowienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „Rozporządzenie”), wyłącza się stosowanie Obowiązku Pobrania Podatku m.in. w odniesieniu do odsetek/dyskonta przypadku wypłat należności:

- a) na rzecz banków centralnych niemających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskanych z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji skarbowych wyemitowanych przez Skarb Państwa na rynku krajowym i nabytych od dnia 7 listopada 2015 r.;
- b) na rzecz jednostek gospodarczych utworzonych przez organ administracji państwowej wspólnie z innymi państwami na podstawie porozumienia lub umowy, chyba że porozumienia te lub umowy stanowią inaczej;
- c) na rzecz organizacji międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem;

- d) na rzecz podmiotów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy o współpracy, jeżeli zostały zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych od tych należności; oraz
- e) na rzecz podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem wskazania ich nazwy w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Ponadto, do 31 grudnia 2021 r. wyłącza się stosowanie Obowiązku Pobrania Podatku w odniesieniu do odsetek/dyskonta z obligacji na rzecz podatników mających siedzibę lub zarząd na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, jeżeli istnieje podstawa prawna do wymiany informacji podatkowych z państwem siedziby lub zarządu tych podatników.

Analogiczne rozwiązania znajdują zastosowanie na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych, w tym art. 41 ust. 12 ustawy o PIT zawiera analogiczny obowiązek poboru podatku. Treściowym odpowiednikiem Rozporządzenia na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych jest rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 41 ust. 12 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pomimo, iż nie jest to do końca jasne, wydaje się, że w zakresie Art. 26 ust. 2e ustawy o CIT oraz Art. 41 ust. 12 ustawy o PIT Obowiązek Pobrania Podatku nie powinien mieć zastosowania w przypadku zastosowania szczególnego zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających określone warunki, o którym mowa w sekcji „Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki” powyżej, pod warunkiem złożenia przez Emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że Emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji Obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od Obligacji. W powyższych przypadkach płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru, a więc podatek może zostać pobrany. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy i praw majątkowych (w tym obligacji). Powyższe umowy podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Umowa zamiany podlega także podatkowi, jeżeli co najmniej jedna z rzeczy znajduje się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Podatnicy mogą złożyć za dany miesiąc zbiorczą deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych, według ustalonego wzoru, oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie do siódmego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy, pod warunkiem że dokonali w danym miesiącu co najmniej trzech czynności cywilnoprawnych obejmujących umowę pożyczki lub umowę sprzedaży rzeczy ruchomych lub praw majątkowych, a ostatnia z tych czynności zostanie dokonana przed upływem 14 dni od dnia dokonania pierwszej z nich (art. 10 ust. 1a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku (art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest zwolniona z podatku od towarów i usług.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązku naliczenia, pobrania lub wpłaty podatku, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został

pobrano z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

Danina solidarnościowa

Z dniem 1 stycznia 2019 r. do Ustawy o PIT wprowadzono tzw. daninę solidarnościową. Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi nadwyżka ponad 1 000 000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b (w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) po ich pomniejszeniu o: 1) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a; 2) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 - odliczone od tych dochodów (art. 30h ust. 2 Ustawy o PIT). Osoby fizyczne są obowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową (art. 30h ust. 4 Ustawy o PIT).

INFORMACJE DODATKOWE

Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu, na Stronie Internetowej Spółki udostępnione będą następujące dokumenty w formie elektronicznej:

- (i) Statut Spółki;
- (ii) aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców KRS dla Spółki;
- (iii) Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia;
- (iv) Uchwały o Programie;
- (v) Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe;
- (vi) opinie niezależnego biegłego rewidenta z badania Rocznych Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych;
- (vii) jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r.;
- (viii) opinie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r.;

Dodatkowo, w siedzibie Spółki udostępnione będą następujące dokumenty w formie papierowej:

- (i) jednostkowe sprawozdania finansowe spółek zależnych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r.; oraz
- (ii) opinie niezależnych biegłych rewidentów z badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r.

Biegli rewidenci

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa) („EY”) przeprowadziła badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania. EY jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 130. W imieniu EY, badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. przeprowadził Przemysław Orlonek (nr ewidencyjny 10059).

Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie (al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa) („Deloitte”) przeprowadziła badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania. Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 73. W imieniu Deloitte, badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. przeprowadził Maciej Krasoń (nr ewidencyjny 10149).

Podmioty zaangażowane w Ofertę i Dopuszczenie do Obrotu Obligacji

Agent Oferujący

Agentem Oferującym jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa).

Wynagrodzenie Agentu Oferującego jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z emisji Obligacji. Agent Oferujący świadczy na rzecz Spółki usługi w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji. Agent Oferujący nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki stanowiących więcej niż 1% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Agent Oferujący świadczył w przeszłości, obecnie oraz może w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji ze Spółką oraz jej podmiotami powiązanymi. Agent Oferujący otrzymywał, otrzymuje oraz może w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji. W związku z Ofertą, Agent Oferujący działa wyłącznie na rzecz Spółki oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów

prawa, nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Agent Oferujący może nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę, jej podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.

Poza tym, pomiędzy Agentem Oferującym i innymi podmiotami zaangażowanymi w emisję i Ofertę a Spółką nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.

Doradca prawny Agentu Oferującego

Usługi prawne na rzecz Agentu Oferującego w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji świadczy kancelaria prawna Rymarz, Zdort, Gasiński, Her, Iwaniszyn, Miklas, Uziębło i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polska („**Rymarz Zdort**”).

Rymarz Zdort oświadczył, że świadczył i może świadczyć usługi prawne na rzecz Spółki w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego. Rymarz Zdort nie posiada istotnych interesów w Spółce, w szczególności na Datę Prospektu Rymarz Zdort nie posiada akcji Spółki.

Doradca prawny Spółki

Usługi prawne na rzecz Spółki w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji świadczy kancelaria prawna White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, Polska („**White & Case**”).

Wynagrodzenie White & Case jest niezależne od wielkości środków pozyskanych z Oferty. Ponadto White & Case świadczył, świadczy i w przyszłości może świadczyć na rzecz Spółki usługi prawne (w tym inne niż związane z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji), w zakresie prowadzonej przez nią działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego. White & Case nie posiada istotnych interesów w Spółce, w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

Informacje pochodzące od ekspertów

W Prospekcie nie wykorzystano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów.

Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym

Na Datę Prospektu nie zostały przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym żadne ratingi kredytowe na jej wniosek lub we współpracy ze Spółką podczas procesu ratingowego. Spółka nie planuje ubiegać się o uzyskanie ratingu dla Obligacji.

OSOBY ODPOWIEDZIALNE

Oświadczenie Spółki

Działając w imieniu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie, za które Echo Investment S.A. jest odpowiedzialna, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Maciej Drozd
Wiceprezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu

SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Agent Dokumentacyjny	podmiot wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Agent Kalkulacyjny	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438
Agent Oferujący, BM PKO BP	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie, z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438, pełniąca rolę firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej
Archicom	Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu
Banki Referencyjne	banki wskazane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Biegły Rewident	Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie (al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa) zakresie badania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
BPO	Outsourcing procesów biznesowych (ang. <i>Business Process Outsourcing</i>)
Catalyst	prowadzony przez GPW system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi na organizowanych przez te podmioty rynkach regulowanych i alternatywnych systemach obrotu
Cena Emisyjna	cena emisyjna Obligacji danej serii, określana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Data Prospektu, Dzień Prospektu	dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF
Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii	decyzja Emitenta dotycząca emisji Obligacji danej serii, ustalająca Ostateczne Warunki Danej Serii, w tym, m.in.: (i) Cenę Emisyjną, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje
Dobre Praktyki	Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021
Dopuszczenie do Obrotu	dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW
Dzień Emisji	dla Obligacji danej serii – dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych. Przewidywany Dzień Emisji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Dzień Ostatecznego Wykupu	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Dzień Płatności Odsetek	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii

Dzień Przekroczenia Zapisów	dzień, w którym łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożyli zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji oferowanych w danej serii
Dzień Roboczy	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, 3 (trzeci) Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego
Dzień Ustalenia Uprawnionych	dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji danej serii, tj. 6 (szósty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a także, w przypadku zdarzeń opisanych w Punkcie 11 (<i>Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie</i>) Podstawowych Warunków Emisji lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 9 (<i>Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu</i>) Podstawowych Warunków Emisji oraz Punktem 10 (<i>Brak Płatności</i>) Podstawowych Warunków Emisji, gdy zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu – odpowiednio dzień otwarcia likwidacji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, chyba że – w każdym z powyższych przypadków – taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Uprawnionych zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji
Dzień Wykupu	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Echo Partners	Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, Holandia, utworzona na podstawie prawa holenderskiego
Emitent, Spółka	Echo Investment S.A., spółka akcyjna utworzona i działająca zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025
EPP	Echo Polska Properties N.V. z siedzibą w Amsterdamie, Rapenburgerstraat 175 M 1011VM Amsterdam, Holandia, utworzona na podstawie prawa holenderskiego.
EUR, euro	prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej
GLA	powierzchnia najmu brutto (ang. <i>gross leasable area</i>)
Globalny Koordynator	Agent Oferujący koordynujący przeprowadzenie oferty publicznej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa	Spółka oraz jej podmioty zależne podlegające konsolidacji na dzień bilansowy Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy
Grupa Archicom	Archicom oraz jej podmioty zależne przed konsolidacją w ramach Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy
Grupa Echo	Emitent oraz jego podmioty zależne przed konsolidacją w ramach Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy.
GUS	Główny Urząd Statystyczny

Inwestor	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, do której kierowana jest Oferta danej Serii Obligacji, uprawniona do złożenia zapisu na Obligacje
Istotne Spółki Współzależne	podmioty spółkontrolowane, w których Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio zaangażowanie w kapitale, niebędące podmiotami bezpośrednio lub pośrednio zależnymi od Spółki, które pomimo nieposiadania statusu podmiotu zależnego od Spółki zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na posiadane prawo do udziału w ich aktywach netto.
Istotne Spółki Zależne	podmioty bezpośrednio lub pośrednio zależne od Spółki, które zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na udział aktywów danej spółki we wszystkich aktywach Grupy i których lista została zamieszczona w rozdziale „Ogólne informacje o Grupie” – „Istotne Spółki Zależne”.
JV	wspólne przedsięwzięcie (ang. <i>joint venture</i>)
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny
Kodeks Postępowania Cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego
Kodeks Pracy	Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy
KPA	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych
Lisala	Lisala spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000532691
Marża	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
NOI	dochód operacyjny netto (ang. <i>net operating income</i>)
Obligacje	niezabezpieczone obligacje na okaziciela, które mogą być wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji
Obligatariusz	osoba lub podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, osoba lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki	odsetki od Obligacji
Oferta	oferty Obligacji Spółki na terytorium Polski, w ramach Programu Emisji
Okres Odsetkowy	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 6.6 Podstawowych Warunków Emisji
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa

Ostateczne Warunki Danej Serii	szczegółowe warunki danej serii Obligacji w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego	pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
PKB	Produkt krajowy brutto
PLN, zł, złoty	prawny środek płatniczy na terytorium Polski
Podstawowe Warunki Emisji	podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu
POK	punkt obsługi klienta
Prawo Dewizowe	Ustawa prawo dewizowe z dnia 27 lipca 2002 r.
Prawo Restrukturyzacyjne	Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne
Prawo Upadłościowe	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
Program Emisji	Program emisji obligacji Spółki na kwotę do 300.000.000 PLN (słownie: trzystu milionów złotych) lub jej równowartości w euro
Prospekt	Niniejszy prospekt
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkań
Rachunek Papierów Wartościowych	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
Rachunek Zbiorczy	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
Rada Nadzorcza	Rada nadzorcza Spółki
Regulacja S	Regulacja S wydana na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych z 1933 r. (The United States Securities Act of 1933), ze zmianami
Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w wersji obowiązującej na Datę Prospektu
Regulamin Komitetu Audytu	Regulamin Komitetu Audytu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach z dnia 18 marca 2010 r.
Regulamin Rady Nadzorczej	Regulamin Rady Nadzorczej Spółki
Regulamin Walnego Zgromadzenia	Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółki
Regulamin Zarządu	Regulamin Zarządu Spółki
Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy	Zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2020 r.
Rozporządzenie Delegowane	Rozporządzenie Komisji (UE) Nr 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu

	Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE
Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy	Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy oraz Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy
SSC	Centra Usług Wspólnych (ang. <i>Shared Service Center</i>)
Statut, Statut Spółki	Statut Spółki w brzmieniu obowiązującym na Datę Prospektu
Stopa Bazowa	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej – stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek
Stopa Procentowa	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji
Strona Internetowa Agenta Oferującego	strona internetowa Agenta Oferującego o adresie www[.]bm[.]pkobp[.]pl , lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
Strona Internetowa Spółki	strona internetowa Spółki o adresie www[.]echo[.]com[.]pl , zakładka Relacje Inwestorskie lub inna strona internetowa, która ją zastąpi
Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP uchwalone Uchwałą Nr 1038/1012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r. ze zm.
Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy	Przejrzane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r.
Uchwały o Programie	Uchwała Zarządu Spółki z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwała Zarządu Spółki w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii oraz uchwała Rady Nadzorczej Spółki z dnia 13 sierpnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych
UE	Unia Europejska
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn.
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
VAT	Podatek od towarów i usług
Walne Zgromadzenie	Zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki
Wartość Nominalna	wartość nominalna jednej Obligacji danej serii, wyrażona w PLN lub euro, wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii
Rymarz Zdort	Rymarz, Zdort, Gasiński, Her, Iwaniszyn, Miklas, Uziębło i Wspólnicy sp.k.
White & Case	White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, Polska
Wingholding Zrt.	Wingholding Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Máriássy utca 7 1095 Budapeszt, Węgry, utworzona na podstawie prawa węgierskiego
Wing IHC Zrt.	Wing IHC Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Máriássy utca 7 1095 Budapeszt, Węgry, utworzona na podstawie prawa węgierskiego
Zarząd	Zarząd Spółki
Zatwierdzenie Prospektu	wydanie przez KNF decyzji o zatwierdzeniu niniejszego Prospektu

ZAŁĄCZNIK 1
WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW DANEJ SERII

**OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII [●]
ECHO INVESTMENT S.A.**

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **Echo Investment S.A.**, spółkę prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025, z opłaconym w całości kapitałem zakładowym w wysokości 20.634.529,10 PLN, NIP: 6570230912, posiadająca stronę internetową o adresie [www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl](http://www[.]echo[.]com[.]pl). („**Spółka**”).

Obligacje serii [●] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwały Zarządu Spółki z dnia [●] r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii, uchwały Zarządu Spółki nr [●] z dnia [●] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 13 sierpnia 2021r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu i zamiarem ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 26 listopada 2021 r. („**Prospekt**”)

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji zostały sporządzone do celów art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r i należy je interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Spółki oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

Spółka zwraca uwagę, na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią szczegółowe warunki oferty Obligacji emitowanych w ramach Programu, w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129, a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	[●]
Liczba oferowanych Obligacji:	do [●]
Waluta Obligacji:	[PLN/EUR]
Wartość Nominalna jednej Obligacji:	[●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] [PLN/EUR] ([●][złotych/euro])

Cena Emisyjna:	Cena Emisyjna [jest stała i równa Wartości Nominalnej Obligacji ([•] [PLN/EUR] ([•] [złotych/euro]))]/[jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi: <table border="1"> <tr> <td>Dzień złożenia zapisu</td><td>Cena emisyjna ([PLN/EUR])</td></tr> <tr> <td>[•]</td><td>[•]</td></tr> <tr> <td>(...)</td><td>(...)]</td></tr> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])	[•]	[•]	(...)	(...)]
Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])						
[•]	[•]						
(...)	(...)]						
Minimalna wielkość zapisu:	[•]/[Brak]						
Maksymalna wielkość zapisu:	[•]/[nie dotyczy]						
Możliwość składania wielokrotnych zapisów	[•]						
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Spółki oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.						
Inwestorzy, do których kierowana jest Oferta:	[•]/[bez ograniczeń]						
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	[Agent Oferujący]/[system GPW]						
Wysokość prowizji za plasowanie:	[•]						
Opis zasad przydziału:	[•]						
Sposób rejestracji przydzielonych Obligacji	[•]						
Inne	[•]/[Brak]						

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[•]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[•]
Przewidywany termin przydziału:	[•]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[•]
Przewidywany Dzień Emisji:	[•]
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst:	[•]
Inne	[•]/[Brak]

Zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w przypadku gdy prospekt odnosi się do oferty publicznej papierów wartościowych, inwestorom, którzy wyrazili już zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed publikacją suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 3 (trzech) dni roboczych po publikacji

suplementu, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszą się do informacji zawartych w prospekcie i mogą wpłynąć na ocenę papierów wartościowych i wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez emitenta lub oferującego. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie. Informacja o przedłużeniu terminu przydziału zostanie opublikowana również w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został udostępniony do publicznej wiadomości Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Spółki oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na Stronie Internetowej Agenta Oferującego.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wstępny kod ISIN:	[●]
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]
Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	[●]
Dni Płatności Odsetek:	[●]
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
Rodzaj oprocentowania:	[stałe/zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku/nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku/nie dotyczy]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[WIBOR/EURIBOR] dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
Banki Referencyjne:	[[●]/nie dotyczy]
Opcja Przedterminowego Wykupu:	[TAK/NIE]
Dodatkowa premia z tytułu Przedterminowego Wykupu:	[[●]/NIE/nie dotyczy]
Pierwszy dzień trwania Opcji Przedterminowego Wykupu:	[[●]/nie dotyczy]
Przewidywane wpływy netto:	[●][PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	[●][PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
Rating Obligacji:	[[●]/nie dotyczy]

Inne	[●]/[Brak]
------	------------

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

ZAŁĄCZNIK 2
KOPIE UCHWAŁ ORGANÓW SPÓŁKI W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI

Uchwała Zarządu spółki Echo Investment S.A. z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie ustanowienia IV Programu Emisji Obligacji.

UCHWAŁA

**ZARZĄDU
ECHO INVESTMENT S.A.**

Z DNIA 26 SIERPNIA 2021 R.

§ 1

Działając na podstawie art. 368 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, §18 ust. 5 statutu Echo Investment S.A. („**Spółka**”) oraz §9 ust. 1 i § 8 ust. 8 Regulaminu Pracy Zarządu Spółki, Zarząd Spółki postanawia o ustanowieniu IV programu emisji („**IV Program Emisji**”) obligacji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej do 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w EUR („**Obligacje**”), na warunkach określonych w §2 niniejszej uchwały oraz wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zadłużenia finansowego wynikającego z Obligacji emitowanych w ramach IV Programu Emisji.

§ 2

Obligacje będą emitowane w ramach IV Programu Emisji na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”).
2. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, na podstawie prospektu podstawowego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”).
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”).

RESOLUTION

**OF THE MANAGEMENT BOARD OF ECHO
INVESTMENT S.A.**

OF 26 AUGUST 2021

§ 1

Acting based on Art. 368.1 of the Act dated September 15, 2000 – the Commercial Companies Code, §18.5 of the Articles of Association of Echo Investment S.A. (the “**Company**”) and §9.1 and § 8.8 of the Rules of Procedure of the Company’s Management Board, the Management Board of the Company has resolved to establish the 4th issue program (the “**4th Issue Program**”) for the issuance of the Company’s ordinary bearer bonds with the total principal value of up to PLN 300,000,000 or the equivalent thereof in EUR (the “**Bonds**”), on such terms as specified in §2 of this resolution, and consents to the Company incurring financial indebtedness under the Bonds issued under the 4th Issue Program.

§ 2

The Bonds will be issued under the 4th Issue Program on the following terms and conditions:

1. The Bonds will be issued pursuant to Art. 33(1) of the Act on Bonds dated January 15, 2015 (the “**Act on Bonds**”).
2. The Bonds will be offered in an offer of securities to the public within the meaning of Art. 2(d) of Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June 14, 2017, on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, based on a base prospectus approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*; the “**PFSA**”).
3. The Bonds will not be in documentary form. The Bonds and registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*) (the “**NDS**”).

- | | |
|---|--|
| <p>4. Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie oraz ostatecznych warunków danej serii, które będą ustalane odrębnie dla danej serii Obligacji przed ich emisją.</p> | <p>4. The terms of the issue of the Bonds within the meaning of Art. 5.1 of the Act on Bonds will consist of the general issue terms of the Bonds presented in the prospectus and the final terms of a given series, which will be determined separately for each given series of the Bonds prior to the issue.</p> |
| <p>5. Obligacje będą niezabezpieczone.</p> | <p>5. The Bonds will not be secured.</p> |
| <p>6. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w ostatecznych warunkach danej serii Obligacji.</p> | <p>6. The Bonds will bear variable or fixed interest. The interest calculation mechanism, the date on which the interest will start to accrue, the interest rate, and the interest payment dates and places will be determined in the final terms and conditions of a given series of the Bonds.</p> |
| <p>7. Obligacje będą emitowane w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez KNF prospektu podstawowego dotyczącego IV Programu Emisji. Wszystkie serie Obligacji będą tożsame co do charakteru inkorporowanych w nich praw, co nie wyklucza możliwości różnicowania warunków emisji poszczególnych serii Obligacji w pozostałym zakresie.</p> | <p>7. The Bonds will be issued over a period not exceeding 12 months from the date on which the PFSA approves the base prospectus for the 4th Issue Program. The nature of the rights incorporated in all series of the Bonds will be identical; however, the terms of the issue of a particular series of the Bonds may vary in all other respects.</p> |
| <p>8. Termin wykupu Obligacji nie będzie dłuższy niż 10 lat od dnia emisji danej serii Obligacji; termin wykupu zostanie określony w ostatecznych warunkach danej serii Obligacji.</p> | <p>9. The Bonds maturity date will fall not later than 10 years after the issue date of a given series of the Bonds; the maturity period will be specified in the final terms and conditions of a given series of the Bonds.</p> |
| <p>10. Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i odsetek. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w warunkach emisji danej serii Obligacji.</p> | <p>10. All performances due under the Bonds will be monetary only and will consist of the payment of the principal value of the Bonds together with interest. A detailed description of the performances due under the Bonds, in particular the amounts of such performances or the manner in which such amounts will be determined, as well as the dates, manner and places in which such performances will be provided will be presented in the terms of the issue of a given series of the Bonds.</p> |
| <p>11. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Catalyst”).</p> | <p>11. An application for the admission and introduction of the Bonds to trading on the Catalyst regulated market maintained by the Warsaw Stock Exchange (<i>Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</i>) („Catalyst”) will be filed for each series of the Bonds.</p> |

Zarząd Spółki wyraża zgodę na podjęcie przez Spółkę wszelkich działań niezbędnych do emisji Obligacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale oraz dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na Catalyst, a w szczególności do:

The Board approves the Company’s undertaking of all actions necessary to issue the Bonds under the terms and conditions set forth in this resolution and admission and introduction to trade on the Catalyst, and in particular to:

- | | |
|---|--|
| <p>(a) zawarcia oraz wykonania umowy programowej pomiędzy, m.in., Spółką, odpowiednią firmą inwestycyjną lub innymi podmiotami;</p> <p>(b) zawarcia umowy lub umów o rejestrację Obligacji w KDPW;</p> <p>(c) sporządzenia oraz złożenia wszelkich dokumentów wymaganych prawem lub regulaminami wewnętrznymi Catalyst w związku z wprowadzeniem oraz notowaniem Obligacji na Catalyst oraz ustaleniem pierwszego dnia notowań;</p> <p>(d) podejmowania wszelkich innych czynności niezbędnych do przyjęcia lub zmiany dokumentacji związanej z ustanowieniem Programu oraz emisją, oferowaniem, dopuszczeniem, wprowadzeniem do obrotu i notowaniem Obligacji na Catalyst; oraz</p> <p>(e) udzielania pełnomocnictw do dokonywania wymaganych czynności w związku z ustanowieniem Programu oraz emisją Obligacji, ich dopuszczeniem, wprowadzeniem do obrotu i notowaniem na Catalyst.</p> | <p>(a) conclude and execute the program agreement between, among others, the Company, the respective investment firm, or with any other entities;</p> <p>(b) conclude an agreement or agreements on registration of the Bonds in the NDS;</p> <p>(c) draw up and submit any and all documents required by law and the internal regulations of the Catalyst in connection with the introduction and listing of the Bonds on the Catalyst and the establishment of the first day of listing;</p> <p>(d) take any other actions necessary for the adoption or amendment of the documentation related to the establishment of the Program and the issuance, offering, admission and introduction and listing of the Bonds on the Catalyst; and</p> <p>(e) grant powers of attorney to carry out the required actions in connection with the establishment of the Program and the issuance of the Bonds, and their admission and introduction to trading and listing on the Catalyst.</p> |
|---|--|

§ 3

1. W razie rozbieżności pomiędzy polską i angielską wersją językową uchwały, wiążąca będzie wersja polska.

§ 3

1. In the event of a discrepancy between the Polish and English language versions of this resolution, the Polish version shall prevail.

Uchwała Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z dnia 13 sierpnia 2021 r. dotycząca wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach IV Programu Emisji Obligacji.

UCHWAŁA

**RADY NADZORCZEJ
ECHO INVESTMENT S.A.**

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zaciągnięcie zobowiązań w ramach IV programu emisji obligacji

§ 1

W związku z wnioskiem Zarządu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach („**Spółka**”) z dnia 28 lipca 2021 r. o wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań w ramach IV programu emisji („**IV Program Emisji**”) obligacji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej do 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w EUR („**Obligacje**”),

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 16 ust. 2 lit. c) statutu Spółki, wyraża zgodę na IV Program Emisji oraz na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji emitowanych w ramach IV Programu Emisji przy zachowaniu następujących warunków:

Wartość IV Programu Emisji:

Do 300.000.000 PLN lub równowartość w EUR

Tryb emisji Obligacji:

Oferta publiczna papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE, na podstawie prospektu podstawowego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Obligacje:

Na okaziciela, zdematerializowane oraz rejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

RESOLUTION

**OF THE SUPERVISORY BOARD
OF ECHO INVESTMENT S.A.**

on consenting to the establishment and entering into commitments resulting from the 4th issue program for the issuance of bonds

§ 1

In connection with request of the Management Board of Echo Investment S.A. with its registered seat in Kielce (the “**Company**”) dated 28 July 2021, for the Supervisory Board’s consent to entering by the Company into commitments resulting from 4th issue program (the “**4th Issue Program**”) for the issuance of the Company’s ordinary bearer bonds with the total principal value of up to PLN 300,000,000 or the equivalent thereof in EUR (the “**Bonds**”),

the Supervisory Board, acting on the basis of §16.2 (c) of the Articles of Association of the Company, hereby gives its consent to opening the 4th Issue Program and entering by the Company into commitments resulting from the Bonds issued under the 4th issue program subject to the following terms and conditions:

Value of the 4th Issue Program:

Up to PLN 300,000,000 or its EUR equivalent

Procedure of the Issue:

Offer of securities to the public within the meaning of Art. 2(d) of the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June 14, 2017, on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, based on a base prospectus approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*).

Bonds:

Bearer, dematerialized and registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*). An application for the admission and introduction of the Bonds to trading on the Catalyst regulated market maintained by the Warsaw Stock Exchange (*Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*) will be filed for each series of the Bonds.

Termin zapadalności:

Do 10 lat.

Zabezpieczenie:

Brak.

Oprocentowanie:

Stałe lub zmienne, oparte o stawkę referencyjną WIBOR/EURIBOR powiększoną o uzgodnioną marżę.

Maturity:

Up to 10 years.

Security interest:

None.

Interest rate:

Fixed or floating rate, based on WIBOR/EURIBOR plus agreed margin.

§ 2

1. Zarząd Spółki jest upoważniony do uzgodnienia szczegółowych warunków IV Programu Emisji.
2. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do dokonywania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w celu zawarcia ważnej i skutecznej dokumentacji związanej z IV Programem Emisji na warunkach zgodnych z niniejszą Uchwałą.

§ 3

2. W razie rozbieżności pomiędzy polską i angielską wersją językową uchwały, wiążąca będzie wersja polska.
3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem oddania ostatniego głosu przez Członka Rady Nadzorczej Spółki zapewniającego wymaganą większość głosów za podjęciem uchwały.

Niniejsza uchwała została podjęta w trybie pisemnym zgodnie z § 16 ust. 3 Statutu Spółki oraz § 20 Rozdziału IV Regulaminu Działalności Rady Nadzorczej.

§ 2

1. The Management Board shall be authorized to agree the detailed terms and conditions of the 4th Issue Program and the bonds issued thereunder.
2. The Supervisory Board authorizes the Management Board of to perform all legal and/or factual actions that may be necessary or desirable in order to execute the valid and effective documentation of the 4th Issue Program on the terms and conditions compliant with this Resolution.

§ 3

1. In the event of a discrepancy between the Polish and English language versions of this resolution, the Polish version shall prevail.
2. This resolution shall come into force on the date on which the last vote is cast by a Member of the Supervisory Board of the Company which provides required majority of votes approving the resolution.

This resolution has been adopted in writing, as defined in § 16 item 3 of the Statute of the Company and § 20 of Chapter IV of the Supervisory Board Rules.

ZAŁĄCZNIK 3

WYKAZ ODESŁAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE

W Prospekcie zostały włączone przez odniesienie następujące dokumenty:

- (i) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostały zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:
<https://www.echo.com.pl/preview,1155,skonsolidowany-raport-roczny-grupy-kapitalowej-echo-investment-za-2019-rok.pdf>
<https://www.echo.com.pl/preview,1175,19-grupa-echo-investment-sa-sprawozdanie-z-badania-pt.pdf>
- (ii) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostały zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:
<https://www.echo.com.pl/report-preview,223,skonsolidowany-raport-roczny-grupy-kapitalowej-echo-investment-za-2020-rok.html>
<https://www.echo.com.pl/report-preview,226,opinia-audytora-echo-investment-sa-za-2020-rok.html>
- (iii) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za półrocze zakończone 30 czerwca 2020 r., które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:
<https://www.echo.com.pl/preview,1251,raport-finansowy-echo-investment-za-i-polrocze-2020.pdf>
<https://www.echo.com.pl/preview,1259,echo-investment-raport-z-przeglądu-ssf-30062020p.pdf>
- (iv) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r., które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:
<https://www.echo.com.pl/preview,1374,raport-finansowy-echo-investment-i-polrocze-2021.pdf>
<https://www.echo.com.pl/preview,1378,echo-raport-z-przeglądu-ssf-30062021p.pdf>

ZALĄCZNIK 4
STATUT EMITENTA

STATUT ECHO INVESTMENT SPÓŁKI AKCYJNEJ

§ 1

Firma spółki akcyjnej brzmi: Echo Investment Spółka Akcyjna: Spółka może używać nazwy skróconej: Echo Investment S.A.

§ 2

Siedzibą Spółki jest miasto Kielce.

§ 3

Spółka utworzona jest na czas nieoznaczony.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółki jest:

1. rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo - sekcja A;
2. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków - 41;
3. roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej – 42;
4. roboty budowlane specjalistyczne - 43;
5. pozostałe pośrednictwo pieniężne - 64.19.Z;
6. pozostałe formy udzielania kredytów - 64.92.Z;
7. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - 68.10.Z;
8. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - 68.20.Z;
9. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie - 68.3;
10. działalność prawnicza, rachunkowo-księgowa i doradztwo podatkowe - 69;
11. działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych - 70.10.Z;
12. pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania - 70.22.Z;
13. działalność w zakresie architektury - 71.11.Z;
14. działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne - 71.12.Z;
15. reklama - 73.1;
16. wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek - 77.11.Z;
17. wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli - 77.12.Z;
18. wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery - 77.33.Z;
19. działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi pozostała działalność - 62.03.Z;
20. usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych - 62.09.Z;

21. przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność - 63.11.Z;
22. pozostała działalność usługowa w zakresie informacji - 63.9;
23. działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników - 78.20.Z;
24. pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników - 78.30.Z.

§ 5

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł (słownie: dwadzieścia milionów sześćset trzydzieści cztery tysiące pięćset dwadzieścia dziewięć złotych, 10/100) i dzieli się na 412 690 582 (słownie: czterysta dwanaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwie) akcje zwykłe, na okaziciela serii A, B, C, D, E, F, każda o wartości nominalnej 5 (pięć) groszy.

§ 6

1. Akcje mogą być wydawane za wkłady pieniężne lub niepieniężne lub obie formy równocześnie.
2. Akcje mogą być zbywane i zastawiane bez żadnych ograniczeń, z zastrzeżeniem art. 336 § 1 kodeksu spółek handlowych, co do akcji wydanych w zamian za wkłady niepieniężne.
3. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.
4. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta i przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (dywidendzie) proporcjonalnie do liczby akcji.
5. Akcje Spółki mogą być umarzane. Warunki oraz sposób umorzenia określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 7

Założycielami spółki akcyjnej są:

1. Michał Sołowow,
2. Wojciech Ciesielski,
3. Emilian Baran.

§ 8

Władzami Spółki są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd Spółki.

§ 9

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie jest zwoływane w przypadkach i na zasadach określonych w Kodeksie spółek handlowych.
2. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki albo w dowolnej innej miejscowości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej - wskazanym w ogłoszeniu o Walnym Zgromadzeniu.

§ 10

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na żądanie Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego.
2. Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w ciągu 2 (dwóch) tygodni od daty zgłoszenia wniosku, o którym mowa w ust. 1.
3. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie:
 - (a) w przypadku, gdy Zarząd nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie;
 - (b) jeżeli pomimo złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, Zarząd nie zwołał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie, o którym mowa w ust. 2 powyżej;
 - (c) jeżeli uzna zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia za wskazane.

§ 11

1. Rada Nadzorcza, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
2. Żądanie, o którym mowa w § 11 ust. 1, powinno być zgłoszone Spółce nie później niż na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie zgłoszone po tym terminie będzie traktowane jako wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

§ 12

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego Statutu.

§ 13

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się jego przewodniczącego. W razie nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej i jego zastępcy Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 14

1. Kompetencje Walnego Zgromadzenia określają przepisy niniejszego Statutu, Kodeksu spółek handlowych i obowiązujących przepisów prawa.
2. W szczególności do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy wybór, odwołanie i zawieszenie członków Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia prawa i wypłaty dywidendy, której sposób wypłaty ustala Zarząd.
3. Nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie może postanowić uchwałą o wyłączeniu rocznego zysku Spółki od podziału pomiędzy akcjonariuszy i pozostawienia go w Spółce na potrzeby jej działalności.
5. Zwyczajne Walne Zgromadzenie w drodze uchwały określa dzień dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o

przeznaczeniu zysku do podziału pomiędzy akcjonariuszy. Termin wypłaty dywidendy Walne Zgromadzenie może wyznaczyć w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy.

6. Uchwały na Walnym Zgromadzeniu zapadają bezwzględną większością głosów, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego Statutu wymagają innej większości dla skutecznego podjęcia poszczególnych uchwał. Sposób obradowania Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy i podejmowania uchwał określa szczegółowo regulamin Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy.
7. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki bez konieczności wykupu akcji tych akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę. Uchwała musi zostać powzięta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących, co najmniej połowę kapitału zakładowego,

§ 15

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 5 (pięciu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, przy czym członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa każdorazowo skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej.
2. W przypadku zamiaru powołania członka Rady Nadzorczej mającego spełniać kryteria niezależności określone w obowiązujących przepisach prawa, Akcjonariusz zgłaszający kandydata na członka Rady Nadzorczej mającego spełniać te kryteria obowiązany jest przedstawić jego kandydaturę Spółce co najmniej na osiem (8) dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia mającego powołać takiego kandydata w skład Rady Nadzorczej wraz z wszelkimi niezbędnymi informacjami dotyczącymi kandydata (i przez kandydata potwierdzonymi na piśmie), a w razie potrzeby na żądanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej zapewnić stawiennictwo kandydata (lub jego udział w tele- lub videokonferencji) przed lub po odbyciu Walnego Zgromadzenia w terminie i miejscu wskazanym przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w celu umożliwienia dokonania oceny spełniania przez tego kandydata kryteriów niezależności.
3. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, pozostali członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do dokooptowania w jego miejsce nowego członka Rady Nadzorczej, w drodze uchwały podjętej bezwzględną większością głosów wszystkich tych członków, Mandat tak ustalonego członka Rady Nadzorczej wygaśnie, jeżeli w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia jego powołania w sposób określony w zdaniu poprzednim, jego wybór nie zostanie zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. W danym czasie, w skład Rady Nadzorczej może wchodzić wyłącznie dwóch członków powołanych w trybie niniejszego postanowienia, co do których nie została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia o zatwierdzeniu powołania. Wygaśnięcie mandatu członka Rady Nadzorczej w związku z brakiem jego zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie nie wpływa na skuteczność uchwał, w których podejmowaniu brał udział.

§ 16

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki i inne wynikające z przepisów Kodeksu spółek handlowych i innych ustaw. Rada Nadzorcza jest także uprawniona lub zobowiązana do:
 - (a) wyboru, odwołania i zawieszenia Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków;
 - (b) wyboru lub zmiany firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, z którą Zarząd podpisuje stosowną umowę;
 - (c) ustalania regulaminu Rady Nadzorczej i zatwierdzania regulaminu Zarządu;

- (d) oceny spełniania kryteriów niezależności, określonych w obowiązujących przepisach prawa, przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej, przy czym taka ocena może mieć miejsce zarówno przed jak i po odbyciu Walnego Zgromadzenia powołującego danego członka lub członków w skład Rady Nadzorczej,
 - (e) sporządzania sprawozdań o wynagrodzeniach członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej otrzymanych w roku obrotowym, zgodnie z polityką wynagrodzeń przyjętą przez Walne Zgromadzenie.
2. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowych, uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wymaga:
- (a) zawarcie umowy z subemitentem, o której mowa w art. 433 § 3 Kodeksu spółek handlowych;
 - (b) zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie prawami w zakresie spraw objętych bieżącą działalnością Spółki - jeżeli ich wartość przekracza 20% kapitałów własnych Spółki. W przypadku wątpliwości, czy dana sprawa objęta jest bieżącą działalnością Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo na wniosek Zarządu dokonać interpretacji w tym zakresie. Dokonana interpretacja będzie wiążąca dla Zarządu. Sprawy związane z obrotem nieruchomościami wchodzą w zakres bieżącej działalności Spółki;
 - (c) zaciąganie zobowiązań i rozporządzeń prawami w zakresie spraw wykraczających poza bieżącą działalność Spółki - jeżeli ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki;
 - (d) wypłata akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy zaproponowanej w uchwale Zarządu;
 - (e) przyjęcie rocznego budżetu i biznesplanu dla Spółki i jej podmiotów zależnych sporządzonego przez Zarząd („Biznes Plan Grupy”);
 - (f) podpisanie, istotna zmiana (w szczególności dotycząca warunków finansowych lub warunków rozwiązania) lub wypowiedzenie jakiejkolwiek umowy pomiędzy Spółką lub jej podmiotem zależnym z jednej strony a członkami Zarządu, Rady Nadzorczej lub ich podmiotami powiązanymi (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”) z drugiej strony;
 - (g) dokonanie zmian polityki rachunkowości, które mają istotny wpływ na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki, z wyjątkiem zmian wymaganych przez biegłego rewidenta Spółki lub jej podmiotu zależnego lub wynikających ze zmian przepisów prawa (polskich zasad rachunkowości lub Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej);
 - (h) wykonanie przez Spółkę lub podmiot zależny jako akcjonariusza lub współnika jej podmiotu zależnego, prawa głosu na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników podmiotu zależnego, w przedmiocie spraw, o których mowa w niniejszym § 16 ust. 2 lit. a)-c), f) i g); na potrzeby niniejszego punktu odniesienia do Spółki oraz członków Zarządu, o których mowa w punktach wskazanych powyżej, należy interpretować, odpowiednio jako odniesienia do podmiotu zależnego oraz członków zarządu podmiotu zależnego.
3. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane na posiedzeniach. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze pisemnej pod warunkiem oddania głosów w drodze umieszczenia podpisów na tym samym egzemplarzu projektu uchwały albo na odrębnych dokumentach oraz poinformowania wszystkich członków o treści projektu takiej uchwały poprzez przesłanie go pocztą, w tym pocztą kurierską, faksem lub pocztą elektroniczną na adres wskazany przez członka Rady Nadzorczej.

4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej. Posiedzenia zwołane na wniosek członka Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu będą odbywały się najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni, ale nie wcześniej niż 3 (trzeciego) dnia roboczego, po otrzymaniu takiego wniosku przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej. Na potrzeby niniejszego Statutu przez dzień roboczy należy rozumieć dowolny dzień pomiędzy poniedziałkiem i piątkiem, inny niż dni ustawowo wolne od pracy.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu z głosem doradczym.
6. W granicach określonych prawem, Rada Nadzorcza może zwoływać posiedzenia zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak i za granicą. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się telefonicznie, pod warunkiem, że wszyscy uczestniczący w niej członkowie Rady mają możliwość jednoczesnego porozumiewania się. Wszelkie uchwały podjęte na takich posiedzeniach będą ważne pod warunkiem podpisania listy obecności przez członków Rady Nadzorczej biorących udział w takim posiedzeniu. Miejsce, w którym przebywa Przewodniczący tak odbytego posiedzenia będzie uznawane jako miejsce posiedzenia.
7. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
8. Przy podejmowaniu uchwał przez Radę Nadzorczą w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
9. Sposób obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa szczegółowo regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 17

1. Rada Nadzorcza w drodze uchwały powołuje w razie potrzeby spośród swoich członków stałe bądź doraźne zespoły lub komitety do wykonywania określonych zadań, działające jako kolegialne organy doradcze i opiniotwórcze Rady Nadzorczej.
2. W szczególności Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, którego skład powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Przedmiot i tryb działania zespołów i komitetów określa regulamin zespołu lub komitetu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 18

1. Zarząd spółki jest jedno- lub wieloosobowy. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.
2. Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych - trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o nie udzieleniu Zarządowi absolutorium z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrotowym.

3. Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem i organami i urzędami państwowymi. W tym samym zakresie w imieniu Spółki może działać ustanowiony prokurent.
4. W przypadku Zarządu wieloosobowego, składanie oświadczeń w imieniu Spółki, w tym zaciąganie zobowiązań oraz podpisywanie umów i innych dokumentów w imieniu Spółki, wymaga współdziałania:
 - (a) Prezesa Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu, albo
 - (b) dwóch Wiceprezesów Zarządu łącznie, albo
 - (c) Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z Członkiem Zarządu, albo
 - (d) Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z prokurentem.
5. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszego Statutu. Nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym należy do kompetencji Zarządu i nie wymaga podjęcia uchwały przez Zarząd, lecz działania zgodnego z postanowieniem ust. 4, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 lit. b) i c) Statutu. Zarząd Spółki wykonując uprawnienia Zgromadzenia Wspólników w spółkach zależnych zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej Spółki także w razie, gdy zaciągane zobowiązanie lub rozporządzanie prawem przez spółkę zależną ma przekroczyć limity określone w § 16 ust. 2 lit. b) lub c) Statutu.
6. Umowy o pracę lub umowy o innym charakterze z członkami Zarządu podpisuje, działając z ramienia Rady Nadzorczej, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej upoważniony uchwałą Rady Nadzorczej. Treść umowy oraz wysokość wynagrodzenia członka Zarządu wymaga uprzedniego zatwierdzenia w drodze uchwały Rady Nadzorczej.
7. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu, który uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
8. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

§ 19

/skreślony/

§ 20

1. Spółka może emitować obligacje, w tym również obligacje zamienne lub z prawem pierwszeństwa. W przypadku emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa wymagana jest uchwała Walnego Zgromadzenia. Uchwała, o której mowa w zdaniu drugim zapada większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów.
2. Walne Zgromadzenie może także podjąć uchwałę o świadczeniu przez Spółkę dywidendy w formie rzeczowej, poprzez wydanie rzeczy oznaczonych, co do gatunku lub przeniesienie innych praw majątkowych, określając równocześnie zasady, sposób i inne warunki takiej formy świadczenia dywidendy. Uchwała w tym zakresie wymaga zwykłej większości głosów oddanych.
3. Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę zgodnie z zasadami określonymi w art. 349 Kodeksu spółek handlowych. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 21

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 22

Spółka tworzy kapitał zapasowy zgodnie z art. 396 Kodeksu spółek handlowych.

§ 23

1. Spółka może tworzyć inne fundusze lub kapitały rezerwowe, w szczególności takie jak:
 - (a) kapitał rezerwowy na pokrycie strat nadzwyczajnych Spółki,
 - (b) fundusz socjalny,
 - (c) fundusz mieszkaniowy,
 - (d) fundusz dywidendowy;
 - (e) fundusz rezerwowy na nabycie akcji własnych Spółki, a także inne fundusze, do których obligują właściwe przepisy prawa lub o ich utworzeniu zadecyduje Walne Zgromadzenie.
2. Fundusze i kapitały na nich gromadzone mogą powstać na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia.

§ 24

We wszystkich innych sprawach nie unormowanych Statutem, mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

EMITENT

Echo Investment S.A.
al. Solidarności 36
25-323 Kielce
Polska

DORADCA PRAWNY EMITENTA

White & Case
M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k.
al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa
Polska

AGENT OFERUJĄCY I GLOBALNY KOORDYNATOR

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie
ul. Puławska 15
02-515 Warszawa
Polska

DORADCA PRAWNY AGENTA OFERUJĄCEGO I GLOBALNEGO KOORDYNATORA

Rymarz, Zdort, Gasiński, Her, Iwaniszyn, Miklas, Uziębło i Wspólnicy sp.k.
ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

BIEGŁY REWIDENT

Deloitte Audyt
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa
Polska