

PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami”. Informacje te są ponumerowane w sekcjach A-D. Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie wymagane informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie. Ponieważ niektóre informacje nie muszą być uwzględnione w przypadku Emitenta lub w przypadku papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, możliwe są luki w numeracji omawianych informacji. W przypadku, gdy włączenie którejś z informacji jest obowiązkowe ze względu na Emitenta lub ze względu na rodzaj papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, może się zdarzyć, że nie ma istotnych danych dotyczących takiej informacji. W takim przypadku w podsumowaniu umieszcza się krótki opis informacji, z dopiskiem „nie dotyczy”.

Dział A – WPROWADZENIE I OSTRZEŻENIA	
A.1	OSTRZEŻENIA
	Niniejsze podsumowanie należy czytać jako wprowadzenie do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część inwestowanego kapitału oraz, w przypadku gdy odpowiedzialność inwestora nie jest ograniczona do kwoty inwestycji, inwestor może stracić więcej niż zainwestował. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie, odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu, wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne, lub gdy, odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu, nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestowaniu w Obligacje.
A.2	NAZWA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I MIĘDZYNARODOWY KOD IDENTYFIKUJĄCY PAPIERY WARTOŚCIOWE (ISIN)
	Nazwa papierów wartościowych: Obligacje zwykłe na okaziciela serii S ISIN: PLECHPS00399
A.3	DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE EMITENTA
	Nazwa (firma): Echo Investment S.A. Adres siedziby: al. Solidarności 36, 25-323 Kielce Telefon: +48 41 33 33 333 Adres e-mail: biuro@echo[.]com[.]pl www https://www[.]echo[.]com[.]pl/ LEI: 259400LHRL5AUI6F1F70
A.5	DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE WŁAŚCIWEGO ORGANU, KTÓRY ZATWIERDZIŁ PROSPEKT
	Nazwa: Komisja Nadzoru Finansowego Adres siedziby: ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa Telefon: +48 22 262 50 00 Adres e-mail: knf@knf[.]gov[.]pl www https://www[.]knf[.]gov[.]pl/
A.6	DATA ZATWIERDZENIA PROSPEKTU
	Komisja Nadzoru Finansowego („KNF”) zatwierdziła Prospekt w dniu 19 czerwca 2023 r. Prospekt został zmieniony suplementem nr 1 zatwierdzonym przez KNF w dniu 20 października 2023 r. oraz zmieniony suplementem nr 2 zatwierdzonym przez KNF w dniu 7 grudnia 2023 r.

Dział B – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT EMITENTA																							
B.1	KTO JEST EMITENTEM PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH?																						
	Echo Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach, 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.																						
B.1.1	Siedziba, forma prawna, kod LEI, prawo na mocy którego Emitent prowadzi działalność oraz kraj założenia																						
	Siedziba:	al. Solidarności 36, 25-323 Kielce																					
	Forma prawna:	spółka akcyjna																					
	Kod LEI:	259400LHRL5AUI6F1F70																					
	Prawo na mocy którego Emitent prowadzi działalność:	prawo polskie – Emitent został utworzony i prowadzi działalność na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych przepisów prawa dotyczących spółek prawa handlowego, a także postanowień Statutu i innych przyjętych regulacji wewnętrznych																					
	Kraj założenia:	Polska																					
B.1.2	Działalność podstawowa Emitenta Emitent jest jedną z największych pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów, spółek deweloperskich działających w Polsce. Podstawową działalnością Emitenta jest działalność deweloperska, w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym (włączając nowy sektor mieszkań na wynajem). Zgodnie ze strategią rentownego wzrostu, Emitent zamierza należeć do czołówki deweloperów w Polsce w każdym z tych sektorów.																						
B.1.3	Główni akcjonariusze																						
	Z uwagi na status Emitenta jako spółki publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz fakt notowania akcji Emitenta na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, Emitent nie posiada szczegółowych informacji dotyczących całości swojego akcjonariatu. Emitent posiada informacje na temat swoich akcjonariuszy na podstawie zawiadomień przekazywanych Emitentowi na podstawie Ustawy o Ofercie Publicznej. Strukturę akcjonariatu Emitenta z wyszczególnieniem akcjonariuszy dysponujących powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta obrazuje poniższa tabela według stanu na dzień raportu bieżącego Emitenta nr 52/2023 z dnia 30 listopada 2023 r. <table><tr><th>Akcjonariusz</th><th>Liczba akcji</th><th>Udział w kapitale zakładowym Emitenta (%)</th><th>Udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (%)</th></tr><tr><td>Lisala sp. z o.o.*</td><td>272.375.784</td><td>66,00%</td><td>66,00%</td></tr><tr><td>Nationale-Nederlanden OFE</td><td>47.413.000</td><td>11,49%</td><td>11,49%</td></tr><tr><td>Allianz Polska OFE</td><td>39.781.769</td><td>9,64%</td><td>9,64%</td></tr><tr><td>Pozostali akcjonariusze</td><td>53.120.029</td><td>12,87%</td><td>12,87%</td></tr></table> <i>*kontrolowana przez Wing International Zrt. oraz partnerów Griffin Real Estate</i>			Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym Emitenta (%)	Udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (%)	Lisala sp. z o.o.*	272.375.784	66,00%	66,00%	Nationale-Nederlanden OFE	47.413.000	11,49%	11,49%	Allianz Polska OFE	39.781.769	9,64%	9,64%	Pozostali akcjonariusze	53.120.029	12,87%	12,87%
Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym Emitenta (%)	Udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (%)																				
Lisala sp. z o.o.*	272.375.784	66,00%	66,00%																				
Nationale-Nederlanden OFE	47.413.000	11,49%	11,49%																				
Allianz Polska OFE	39.781.769	9,64%	9,64%																				
Pozostali akcjonariusze	53.120.029	12,87%	12,87%																				

B.1.4	Kadra zarządzająca Emitenta W skład Zarządu Emitenta wchodzi: Nicklas Lindberg Maciej Drozd Artur Langner Rafał Mazurczak Małgorzata Turek Prezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu członek Zarządu członek Zarządu W skład Rady nadzorczej Emitenta wchodzi: Noah M. Steinberg Tibor Veres Margaret Dezse Maciej Dyjas Sławomir Jędrzejczyk Peter Kocsis Bence Sass Nebil Senman Przewodniczący Rady Nadzorczej Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej niezależny członek Rady Nadzorczej członek Rady Nadzorczej niezależny członek Rady Nadzorczej członek Rady Nadzorczej członek Rady Nadzorczej członek Rady Nadzorczej																																																							
B.1.5	Biegli rewidentzi Biegłym rewidentem dokonującym badania skonsolidowanych informacji finansowych Emitenta za rok 2021 jest Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, podmiot wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów w Warszawie pod numerem 73. Biegły rewident nie odmówił wyrażenia opinii ani wydania wniosku o badanych historycznych informacjach finansowych. Opinia biegłego rewidenta dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. nie była negatywna i nie zawierała zastrzeżeń. Biegłym rewidentem dokonującym badania skonsolidowanych informacji finansowych Emitenta za rok 2022 jest PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, podmiot wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów w Warszawie pod numerem 144. Biegły rewident nie odmówił wyrażenia opinii ani wydania wniosku o badanych historycznych informacjach finansowych. Opinia biegłego rewidenta dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. nie była negatywna i nie zawierała zastrzeżeń.																																																							
B.2	JAKIE SĄ KLUCZOWE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE EMITENTA?																																																							
B.2.1	Wybrane historyczne kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi oraz każdego późniejszego roku obrotowego okresu śródrocznego wraz z danymi porównawczymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawiania porównawczych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji bilansowych na koniec roku. Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych pochodzą z i powinny być analizowane łącznie z Śródrocznymi Sprawozdaniami Finansowymi oraz Rocznymi Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi. Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat <table><tr><th></th><th colspan="2">9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.</th><th colspan="2">Rok zakończony 31 grudnia</th></tr><tr><th></th><th>2023 r.</th><th>2022 r.</th><th>2022 r.</th><th>2021 r.</th></tr><tr><th></th><th colspan="2">(niebadane)</th><th colspan="2">(zbadane)</th></tr><tr><th></th><th colspan="4">(tys. PLN)</th></tr><tr><td>Przychody ze sprzedaży</td><td>650.544</td><td>1.023.650</td><td>1.394.306</td><td>1.532.665</td></tr><tr><td>Koszt własny sprzedaży</td><td>(426.780)</td><td>(660.242)</td><td>(901.913)</td><td>(1.132.587)</td></tr><tr><td>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....</td><td>223.764</td><td>363.408</td><td>492.393</td><td>400.078</td></tr><tr><td>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</td><td>29.193</td><td>63.296</td><td>(11.427)</td><td>76.591</td></tr><tr><td>Koszty administracyjne związane z realizacją projektów.....</td><td>(44.653)</td><td>(49.576)</td><td>(71.390)</td><td>(53.531)</td></tr><tr><td>Koszty sprzedaży</td><td>(32.677)</td><td>(34.113)</td><td>(50.038)</td><td>(45.735)</td></tr><tr><td>Koszty ogólnego zarządu</td><td>(73.458)</td><td>(67.925)</td><td>(84.264)</td><td>(107.405)</td></tr></table>		9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia			2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.		(niebadane)		(zbadane)			(tys. PLN)				Przychody ze sprzedaży	650.544	1.023.650	1.394.306	1.532.665	Koszt własny sprzedaży	(426.780)	(660.242)	(901.913)	(1.132.587)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....	223.764	363.408	492.393	400.078	Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	29.193	63.296	(11.427)	76.591	Koszty administracyjne związane z realizacją projektów.....	(44.653)	(49.576)	(71.390)	(53.531)	Koszty sprzedaży	(32.677)	(34.113)	(50.038)	(45.735)	Koszty ogólnego zarządu	(73.458)	(67.925)	(84.264)	(107.405)
	9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia																																																					
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.																																																				
	(niebadane)		(zbadane)																																																					
	(tys. PLN)																																																							
Przychody ze sprzedaży	650.544	1.023.650	1.394.306	1.532.665																																																				
Koszt własny sprzedaży	(426.780)	(660.242)	(901.913)	(1.132.587)																																																				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....	223.764	363.408	492.393	400.078																																																				
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	29.193	63.296	(11.427)	76.591																																																				
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów.....	(44.653)	(49.576)	(71.390)	(53.531)																																																				
Koszty sprzedaży	(32.677)	(34.113)	(50.038)	(45.735)																																																				
Koszty ogólnego zarządu	(73.458)	(67.925)	(84.264)	(107.405)																																																				

Pozostałe przychody operacyjne, w tym.....	14.423	13.827	18.323	57.326
- zysk po każdym nabyciu.....	-	-	-	48.581
Pozostałe koszty operacyjne.....	(16.660)	(19.463)	(18.194)	(18.015)
Zysk operacyjny.....	99.932	269.454	275.403	309.309
Przychody finansowe.....	24.436	46.653	50.496	40.704
Koszty finansowe.....	(141.327)	(127.694)	(154.699)	(119.695)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów.....	403	(4.916)	(5.725)	(458)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych.....	9.150	(61.257)	(15.151)	8.670
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności.....	92.703	80.795	68.677	23.362
Zysk (strata) brutto.....	85.297	203.035	219.001	261.892
Podatek dochodowy.....	(40.097)	(53.700)	(62.455)	(56.461)
- część bieżąca.....	(49.792)	(73.915)	(115.200)	(117.794)
- część odroczone.....	9.695	20.215	52.745	61.333
Zysk (strata) netto, w tym:.....	45.200	149.335	156.546	205.431
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	33.187	124.809	127.150	188.922
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących.....	12.013	24.526	29.396	16.509

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	(niebadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Zysk za rok obrotowy.....	45.200	149.335	156.546	205.431
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach.....				
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(60)	217	74	(32)
- wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	733	-	-	-
Inne całkowite dochody netto.....	673	217	74	(32)
Całkowity dochód za okres, w tym:.....	45.873	149.552	156.620	205.399
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	33.860	125.026	127.224	188.890
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące.....	12.013	24.526	29.396	16.509

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	(niebadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			

AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	73.178	71.752	70.529	
Rzeczowe aktywa trwałe.....	60.480	60.409	64.261	
Nieruchomości inwestycyjne	1.222.097	1.094.638	843.576	
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	568.595	486.625	741.663	
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	562.597	478.180	336.737	
Długoterminowe aktywa finansowe.....	337.957	326.675	366.360	
Pochodne instrumenty finansowe.....	-	26.251	-	
Pozostałe aktywa	1.276	1.549	1.854	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99.035	94.494	74.015	
Grunty przeznaczone pod zabudowę.....	21.739	21.359	19.455	
	2.946.954	2.661.932	2.518.450	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1.784.316	1.592.885	1.602.077	
Należności z tytułu podatku dochodowego	26.934	14.925	13.104	
Należności z tytułu pozostałych podatków.....	69.987	81.762	64.908	
Należności handlowe i pozostałe.....	443.502	333.577	120.163	
Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	13.176	15.327	41.920	
Pochodne instrumenty finansowe.....	12.777	366	18.922	
Inne aktywa finansowe.....	114.328	88.914	85.205	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	627.060	941.997	588.680	
	3.092.080	3.069.753	2.534.979	
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	159.385	355.327	1.381.451	
	3.251.465	3.425.080	3.916.430	
AKTYWA RAZEM	6.198.419	6.087.012	6.434.880	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	1.971.635	1.806.312	1.863.537	
Zobowiązania długoterminowe	2.030.636	1.962.076	2.078.844	
Zobowiązania krótkoterminowe.....	2.195.208	2.273.615	2.424.436	
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	940	45.009	68.063	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6.198.419	6.087.012	6.434.880	
Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.				
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych				
	9 miesięcy zakończonych 30 września		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.	2022 r.	2021 r.
	(niebadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Zysk / (strata) brutto	85.297	203.035	219.001	261.892
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(318.990)	(141.232)	9.184	119.167
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	119.172	328.476	584.836	604.012

	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (115.119) (82.559) (240.703) (461.596) Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej..... (314.937) 104.685 353.317 261.583 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu 941.997 588.680 588.680 327.097 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu..... 627.060 693.365 941.997 588.680 <i>Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.</i> Od czasu opublikowania śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 r. nie doszło do istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta ani do znaczących zmian wyników finansowych Emitenta lub Grupy.
B.2.2	Informacje finansowe pro forma Nie dotyczy. Emitent nie publikował informacji finansowych pro forma.
B.2.3	Opis wszelkich zastrzeżeń zawartych w sprawozdaniu z badania dotyczącego historycznych informacji finansowych Nie dotyczy. Biegły rewident nie wydał zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r.
B.3	JAKIE SĄ KLUCZOWE RYZYKA WŁAŚCIWE DLA EMITENTA? Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta: • ryzyko braku możliwości nabywania odpowiednich gruntów; • ryzyko braku pozyskania najemców; • ryzyko braku sprzedaży nieruchomości; • ryzyko kwestionowania tytułów prawnych przysługujących Grupie do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich; • ryzyko związane z prowadzeniem przez Grupę działalności w strukturze holdingowej i wpływu takiej struktury na zakres uprawnień Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji; • realizacja projektów deweloperskich w miastach przez spółki z Grupy może rodzić sprzeciw lub protesty społeczne, a konsekwencji decyzje administracyjne mogą być zaskarżane przez sąsiadów będących stronami postępowania administracyjnego; • konieczność uzgadniania decyzji z partnerem konsorcjalnym niekontrolowanym przez Grupę w ramach projektów joint venture; • ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości Grupy; oraz • ryzyko nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych. Nie można wykluczyć, że ryzyka które zostały ocenione przez Emitenta jako nieistotne lub które nie są mu obecnie znane mogą się stać istotne w przyszłości i mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność lub sytuację finansową Emitenta, w tym na zdolność do wypełniania zobowiązań finansowych z Obligacji.
Dział C – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	
C.1	JAKIE SĄ GŁÓWNE CECHY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH?

C.1.1	Rodzaj, klasa oraz kod ISIN	
	Oznaczenie Serii Obligacji:	S
	Kod ISIN:	PLECHPS00399
	Obligacje są obligacjami na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN w związku z ubieganiem się o ich dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW. Obligacje są papierami wartościowymi emitowanymi przez Emitenta na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.	
C.1.2	Waluta, nominal, wartość nominalna, liczba emitowanych papierów wartościowych oraz termin zapadalności papierów wartościowych Oferowanych jest do 700.000 Obligacji na okaziciela serii S o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000 PLN (siedemdziesiąt milionów złotych). Data zapadalności Z zastrzeżeniem skorzystania z Emitenta z możliwości wcześniejszego wykupu, Obligacje zostaną wykupione w dniu 31 stycznia 2028 r.	
C.1.3	Prawa związane z papierami wartościowymi <i>Opis praw związanych z papierami wartościowymi.</i>	
	Obligacje uprawniają Obligatariuszy do otrzymania świadczeń pieniężnych w postaci Odsetek w Dniach Płatności Odsetek oraz Wartości Nominalnej w Dniu Wykupu, właściwych dla obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu Emisji.	
C.1.4	Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności Papiery wartościowe nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta.	
C.1.5	Wszelkie ograniczenia dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych Z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń. Przeniesienie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Regulacjami KDPW oraz Regulacjami Catalist dotyczącymi przenoszenia praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych	
C.2	GDZIE PAPIERY WARTOŚCIOWE BĘDĄ PRZEDMIOTEM OBROTU?	
	Po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN, Emitent złoży wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW.	
C.3	CZY PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ OBJĘTE ZABEZPIECZENIEM?	
	Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi.	
C.4	JAKIE SĄ KLUCZOWE RODZAJE RYZYKA WŁAŚCIWE DLA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH?	

	Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych zawartych w Prospekcie - ryzyko nieprzydzielenia Obligacji; - ryzyko związane ze wskaźnikami referencyjnymi; - ryzyko nieodzyskania przez Obligatariusza całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje; - ryzyko związane z trudnością lub niemożliwością zbycia Obligacji w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie; - ryzyko obniżenia rentowności Obligacji; oraz - ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej rodzajów ryzyka może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji.																											
Dział D – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM																												
D.1	NA JAKICH WARUNKACH I ZGODNIE Z JAKIM HARMONOGRAMEM MOGĘ INWESTOWAĆ W DANE PAPIERY WARTOŚCIOWE?																											
D.1.1	Ogólne warunki, zasady i przewidywany harmonogram Oferty Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach serii S:																											
	Oznaczenie serii:	S																										
	Liczba oferowanych Obligacji:	do 700.000																										
	Waluta Obligacji:	PLN																										
	Wartość Nominalna Obligacji:	100 PLN (sto złotych)																										
	Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	70.000.000 PLN (siedemdziesiąt milionów złotych)																										
	Cena Emisyjna:	Cena Emisyjna jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:																										
		<table><tr><td>Dzień złożenia zapisu</td><td>Cena emisyjna (PLN)</td></tr><tr><td>31 stycznia 2024 r.</td><td>100,00</td></tr><tr><td>1 lutego 2024 r.</td><td>100,03</td></tr><tr><td>2 lutego 2024 r.</td><td>100,05</td></tr><tr><td>3 lutego 2024 r.</td><td>100,08</td></tr><tr><td>4 lutego 2024 r.</td><td>100,11</td></tr><tr><td>5 lutego 2024 r.</td><td>100,13</td></tr><tr><td>6 lutego 2024 r.</td><td>100,16</td></tr><tr><td>7 lutego 2024 r.</td><td>100,19</td></tr><tr><td>8 lutego 2024 r.</td><td>100,22</td></tr><tr><td>9 lutego 2024 r.</td><td>100,24</td></tr><tr><td>10 lutego 2024 r.</td><td>100,27</td></tr><tr><td>11 lutego 2024 r.</td><td>100,30</td></tr></table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)	31 stycznia 2024 r.	100,00	1 lutego 2024 r.	100,03	2 lutego 2024 r.	100,05	3 lutego 2024 r.	100,08	4 lutego 2024 r.	100,11	5 lutego 2024 r.	100,13	6 lutego 2024 r.	100,16	7 lutego 2024 r.	100,19	8 lutego 2024 r.	100,22	9 lutego 2024 r.	100,24	10 lutego 2024 r.	100,27	11 lutego 2024 r.	100,30
	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)																										
	31 stycznia 2024 r.	100,00																										
	1 lutego 2024 r.	100,03																										
	2 lutego 2024 r.	100,05																										
	3 lutego 2024 r.	100,08																										
	4 lutego 2024 r.	100,11																										
	5 lutego 2024 r.	100,13																										
6 lutego 2024 r.	100,16																											
7 lutego 2024 r.	100,19																											
8 lutego 2024 r.	100,22																											
9 lutego 2024 r.	100,24																											
10 lutego 2024 r.	100,27																											
11 lutego 2024 r.	100,30																											

		12 lutego 2024 r.	100,32
		13 lutego 2024 r.	100,35
	Minimalna wielkość zapisu:	1 (jedna) Obligacja, z zastrzeżeniem zapisów składanych u Agenta Oferującego (Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie), gdzie Inwestor może złożyć zapis na co najmniej 500 (pięćset) Obligacji	
	Maksymalna wielkość zapisu:	nie dotyczy	
	Możliwość składania wielokrotnych zapisów	Tak	
	Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Emitenta (www.echo.com.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na Stronie Internetowej Agenta Oferującego (www.bm.pkobp.pl)	
	Inwestorzy, do których kierowana jest Oferta:	bez ograniczeń, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Prospekcie	
	Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	Agent Oferujący	
	Wysokość prowizji za plasowanie:	do 2,0%	
	Opis zasad przydziału:	Zapis złożony przez Inwestora, do którego Oferta nie jest kierowana będzie uważany za wadliwy i nie będzie skutkował przydziałem Obligacji, a wpłata dokonana przez Inwestora zostanie mu zwrócona bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu Dni Roboczych. 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. Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji proporcjonalnej. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. Dla potrzeb zdania poprzedniego liczba Obligacji, na które ten sam Inwestor złoży zapisy, nie będzie sumowana. W przypadku, gdy po dokonaniu	

	przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji, w drodze losowania. W szczególnych okolicznościach jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynika z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja, Inwestorowi może nie być przydzielona ani jedna Obligacja. Inwestorowi w żadnym przypadku nie zostanie przydzielona większa liczba Obligacji niż liczba, na którą złożył zapis. Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana przez Inwestora w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.
Sposób rejestracji przydzielonych Obligacji	rejestracja w KDPW
Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	31 stycznia 2024 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	13 lutego 2024 r.
Przewidywany termin przydziału:	14 lutego 2024 r.
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	14 lutego 2024 r.
Przewidywany Dzień Emisji:	4 marca 2024 r.
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyt:	4 marca 2024 r.
Wstępny kod ISIN:	PLECHPS00399
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	31 stycznia 2024 r.
Dzień Ostatecznego Wykupu:	31 stycznia 2028 r.
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	23 lipca 2024 r.; 23 stycznia 2025 r.; 23 lipca 2025 r.; 23 stycznia 2026 r.; 23 lipca 2026 r.; 22 stycznia 2027 r.; 23 lipca 2027 r.; 21 stycznia 2028 r.
Dni Płatności Odsetek:	31 lipca 2024 r.; 31 stycznia 2025 r.; 31 lipca 2025 r.; 31 stycznia 2026 r.; 31 lipca 2026 r.;

		31 stycznia 2027 r.; 31 lipca 2027 r.; 31 stycznia 2028 r.
	Maksymalna liczba Obligacji serii S:	do 700.000
	Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji serii S:	70.000.000 PLN (siedemdziesiąt milionów złotych)
	Rodzaj oprocentowania:	zmienne
	Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	nie dotyczy
	Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	4% w skali roku
	Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	WIBOR dla 6 miesięcznych kredytów
	Opcja Przedterminowego Wykupu:	TAK
	Dodatkowa premia z tytułu Przedterminowego Wykupu:	31 stycznia 2025 r. – 0,50% 31 lipca 2025 r. – 0,50% 31 stycznia 2026 r. – 0,50% 31 lipca 2026 r. – 0,50% 31 stycznia 2027 r. – 0,25% 31 lipca 2027 r. – 0,25%
	Pierwszy dzień trwania Opcji Wykupu:	Emitent jest uprawniony do wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu w następujących Dniach Wcześniejszego Wykupu: 31 stycznia 2025 r. 31 lipca 2025 r. 31 stycznia 2026 r. 31 lipca 2026 r. 31 stycznia 2027 r. 31 lipca 2027 r. za uprzednim zawiadomieniem Obligatariuszy zgodnie z Punktem 5.2.3. Podstawowych Warunków Emisji.
	Przewidywane wpływy netto:	W zależności od ceny emisyjnej, zależnej od dnia złożenia zapisu, oraz wysokości prowizji za plasowanie wskazanej poniżej, szacunkowa maksymalna kwota wpływów netto będzie mieściła się w przedziale od 68.600.000,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów sześćset tysięcy złotych) do 68.840.100,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów osiemset czterdzieści tysięcy sto złotych).
	Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	Maksymalna prowizja za plasowanie w odniesieniu do jednej Obligacji wyniesie 2% ceny emisyjnej Obligacji. W zależności od dnia złożenia zapisu cena emisyjna jest zmienna i w związku z tym całkowite maksymalne koszty z tytułu prowizji wyniosą pomiędzy 1.400.000,00 PLN (jeden milion czterysta tysięcy złotych) a 1.404.900,00 PLN (jeden milion czterysta cztery tysiące

		dziewięćset złotych).
	Rating Obligacji:	nie dotyczy
	Inne	brak
D.1.2	Szczegółowe informacje dotyczące dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym	
	Emitent złoży wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.	
D.1.3	Plan dystrybucji Zapis złożony przez Inwestora, do którego Oferta nie jest kierowana będzie uważany za wadliwy i nie będzie skutkował przydziałem Obligacji, a wpłata dokonana przez Inwestora zostanie mu zwrócona bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu Dni Roboczych. 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. Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji proporcjonalnej. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. Dla potrzeb zdania poprzedniego liczba Obligacji, na które ten sam Inwestor złoży zapisy, nie będzie sumowana. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji, w drodze losowania. W szczególnych okolicznościach jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynika z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja, Inwestorowi może nie być przydzielona ani jedna Obligacja. Inwestorowi w żadnym przypadku nie zostanie przydzielona większa liczba Obligacji niż liczba, na którą złożył zapis. Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana przez Inwestora w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.	
D.1.4	Oszacowanie łącznych kosztów Oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent lub Agent Oferujący obciążają inwestora Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii S, wartość wpływów brutto Emitenta będzie mieściła się w zakresie od 70.000.000 PLN (siedemdziesiąt milionów złotych) do 70.245.000 PLN (siedemdziesiąt milionów dwieście czterdzieści pięć tysięcy złotych). Po uwzględnieniu kosztów emisji, których planowany poziom będzie się mieścił w maksymalnym zakresie pomiędzy 1.400.000,00 PLN (jeden milion czterysta tysięcy złotych) a 1.404.900,00 PLN (jeden milion czterysta cztery tysiące dziewięćset złotych) szacowane wpływy netto Emitenta z tytułu emisji Obligacji serii S wyniosą od ok. 68.600.000,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów sześćset tysięcy złotych) do 68.840.100,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów osiemset czterdzieści tysięcy sto złotych). 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 Zbiorniczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz prowizji z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a firmą inwestycyjną przyjmującą zapis na Obligacje lub obowiązujący w dniu składania danego zapisu regulamin tej firmy inwestycyjnej.	
D.2	KTO JEST OFERUJĄCYM OSOBĄ WNIOSKUJĄCĄ O DOPUSZCZENIE DO OBROTU?	
	Nie występuje Oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia Prospektowego. Emitent jest	

	podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.
D.3	DLACZEGO DANY PROSPEKT JEST SPORZĄDZANY?
D.3.1	Przesłanki Oferty, wykorzystanie i szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych Po odliczeniu kosztów emisji, Emitent przeznaczy wpływy z emisji Obligacji serii S 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. Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii S, szacowana wartość wpływów pieniężnych netto Emitenta wyniesie od ok. 68.600.000,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów sześćset tysięcy złotych) do 68.840.100,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów osiemset czterdzieści tysięcy sto złotych).
	Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego. Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (<i>US Persons</i>) w rozumieniu Regulacji S (<i>Regulation S</i>) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (<i>US Securities Act 1933</i>). Oferta Obligacji nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji lub na Białorusi ani innych podmiotów objętych ograniczeniami w oferowaniu wynikających z przepisów krajowych i unijnych. Oferty publiczne będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
D.3.2	Wskazanie, czy Oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową Emitent nie zawarł umowy o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji Obligacji.
D.3.3	Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących Oferty lub dopuszczenia do obrotu Wynagrodzenie Agent 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 5% 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.