



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)

**Suplement nr 3 zatwierdzony w dniu 5 kwietnia 2024 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego
do prospektu podstawowego obligacji Echo Investment S.A. („Emitent”) („Prospekt”)
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 19 czerwca 2023 r. r. decyzją nr DSP-DSPZE.410.9.2023,
zmienionego suplementem nr 1 zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 20 października 2023 r. decyzją nr DSP-DSPZE.411.86.2023 oraz suplementem nr 2 zatwierdzonym przez
Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 7 grudnia 2023 r. decyzją nr DSP-DSPZE.411.106.2023**

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane w niniejszym suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

Niniejszy suplement do Prospektu został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 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 („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z opublikowaniem w dniu 28 marca 2024 r. skonsolidowanego raportu Grupy za 2023 r.

Aktualizacja 1

W „Czynniki ryzyka – Ryzyko zmiany stóp procentowych” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 30 września 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio 213,3 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.735,6 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna).

Aktualizacja 2

W „Czynniki ryzyka – Ryzyko zmiany stóp procentowych” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 30 września 2023 r. zadłużenie Grupy w PLN było oprocentowane [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zadłużenie Grupy w PLN było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o WIBOR w 75%, a 50% zadłużenia denominowanego w EUR było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o EURIBOR.

Aktualizacja 3

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko zmiany kursów walut” (str. 11 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 30 września 2023 r. kwota zaciągniętych przez Grupę Echo kredytów walutowych i wyemitowanych obligacji [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 31 grudnia 2023 r. kwota zaciągniętych przez Grupę Echo kredytów walutowych i wyemitowanych obligacji w EUR wynosiła 200,9 mln EUR, a kwota kredytów zaciągniętych przez Grupę Archicom 12,4 mln EUR.

Aktualizacja 4

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 30 września 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio 213,3 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.735,6 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna).

Aktualizacja 5

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Na dzień 30 września 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zadłużenie finansowe Grupy (stan wykorzystania kredytów oraz nominalna wartość niewykupionych obligacji) denominowane w EUR i PLN wynosiło odpowiednio 213,3 mln EUR (kredyty i obligacje w EUR, wartość nominalna) i 1.735,6 mln PLN (kredyty i obligacje w PLN, wartość nominalna).

Aktualizacja 6

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), w zdaniu rozpoczynającym się od „Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego [...]” kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt (vi) o następującej treści: koniec 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2023 r. – 192%.

Aktualizacja 7

W „Czynniki Ryzyka – Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy” (str. 12 Prospektu), po zdaniu rozpoczynającym się od „Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych minus rezerwy krótkoterminowe [...]”, dodaje się zdanie o następującej treści:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych minus rezerwy krótkoterminowe, na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosił 1,60, na dzień 30 września 2023 r. wynosił 1,44, na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosił 1,52, na dzień 31 marca 2023 r. wynosił 1,47, a na dzień 31 grudnia 2022 r. – 1,38. Natomiast wskaźnik płynności szybkiej, rozumiany jako stosunek aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych, pomniejszonych o rezerwy krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosił 0,73, na dzień 30 września 2023 r. wynosił 0,61 na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosił 0,60, na dzień 31 marca 2023 r. wynosił 0,64, a na dzień 31 grudnia 2022 r. – 0,66.

Aktualizacja 8

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat” (str. 44 Prospektu) dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat na dzień 31 grudnia 2023 r.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	1.573.293	1.394.306
Koszt własny sprzedaży	(1.085.831)	(901.913)
	487.462	492.393
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	(75.920)	(11.427)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów.....	(61.891)	(71.390)
Koszty sprzedaży.....	(49.412)	(50.038)
Koszty ogólnego zarządu	(105.983)	(84.264)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:.....	12.846	18.323
Pozostałe koszty operacyjne.....	(26.407)	(18.194)
Zysk operacyjny	180.695	275.403
Przychody finansowe	18.750	50.496
Koszty finansowe	(187.122)	(154.699)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów.....	403	(5.725)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych.....	68.232	(15.151)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności.....	97.363	68.677

Zysk (strata) brutto	178.321	219.001
Podatek dochodowy	(60.458)	(62.455)
- część bieżąca.....	(66.808)	(115.200)
- część odroczone	6.350	52.745
Zysk (strata) netto, w tym:.....	117.863	156.546
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	67.428	127.150
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących.....	50.435	29.396

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Przychody ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zwiększyły się do 1.573.293 tys. PLN w stosunku do 1.394.306 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 178.987 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z przekazania mieszkań w wyższych cenach sprzedaży w roku 2023 oraz wyższych przychodów wynikających z umów o zarządzanie budowlami projektów inwestycyjnych realizowanych w wariantach JV.

Koszt własny sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zwiększył się do (1.085.831) tys. PLN w stosunku do (901.913) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 183.918 tys. PLN. Jego wzrost w tym okresie wynikał z wyższych kosztów realizacji inwestycji w 2023 roku.

Zysk operacyjny w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zmniejszył się do 180.695 tys. PLN w stosunku do 275.403 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 94.708 tys. PLN. Jego spadek w tym okresie wynikał głównie z niższego zysku z tytułu wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych lub ich sprzedaży co było wynikiem mniejszej ilości pierwszych wycen oraz odwrotnej tendencji kursowej - odpowiednio wzrostu kursu EUR/PLN pomiędzy 31 grudnia 2021 r. a 31 grudnia 2022 r. (z 4,5994 do 4,6899) i spadku kursu w okresie między 31 grudnia 2022 r. a 31 grudnia 2023 r. (z 4,6899 do 4,3480).

Przychody finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zmniejszyły się do 18.750 tys. PLN w stosunku do 50.496 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 31.746 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z niższej wyceny instrumentów pochodnych (IRS) w czterech kwartałach 2023 r. w stosunku do czterech kwartałów 2022 r. oraz ze spadku odsetek od udzielonych pożyczek.

Koszty finansowe w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zwiększyły się do (187.122) tys. PLN w stosunku do (154.699) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 32.423 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie z jednorazowej transakcji zmniejszenia rezerwy na profit share na jednym z projektów w 2022 r., co zmieniło prezentację roku 2022 r. oraz wzrostu wysokości zapłaconych odsetek od kredytów, co spowodowane było m.in. wzrostem zobowiązań odsetkowych.

Aktualizacja 9

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe” (str. 44 Prospektu), po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów” dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2023 r.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
Zysk za rok obrotowy	117.863	156.546
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach		
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(314)	74
- 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.....	419	74
Całkowity dochód za okres, w tym:	118.282	156.620

Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	67.847	127.224
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	50.435	29.396

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Zysk netto w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zmniejszył się do 117.863 tys. PLN w stosunku do 156.546 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 38.683 tys. PLN. Jego spadek był wynikiem opisanego powyżej spadku zysku operacyjnego, spadku przychodów finansowych oraz wzrostu kosztów finansowych i wyższej efektywnej stopy podatkowej w czterech kwartałach 2023 r.

Aktualizacja 10

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe”, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej” (str. 46 Prospektu), dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.
		(zbadane)
		(tys. PLN)
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	76.365	71.752
Rzeczowe aktywa trwałe	56.489	60.409
Nieruchomości inwestycyjne	1.144.456	1.094.638
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	583.506	486.625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	642.468	478.180
Długoterminowe aktywa finansowe.....	267.757	326.675
Pochodne instrumenty finansowe	-	26.251
Pozostałe aktywa.....	1.655	1.549
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	112.993	94.494
Grunty przeznaczone pod zabudowę	63.063	21.359
	2.948.752	2.661.932
Aktywa obrotowe		
Zapasy.....	1.553.824	1.592.885
Należności z tytułu podatku dochodowego	15.199	14.925
Należności z tytułu pozostałych podatków.....	80.801	81.762
Należności handlowe i pozostałe.....	291.400	333.577
Krótkoterminowe aktywa finansowe	38.392	15.327
Pochodne instrumenty finansowe	11.065	366
Inne aktywa finansowe	59.730	88.914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	813.836	941.997
	2.864.247	3.069.753
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży.....	148.839	355.327
	3.013.086	3.425.080
AKTYWA RAZEM.....	5.961.838	6.087.012
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny.....	2.028.089	1.806.312

Zobowiązania długoterminowe	2.116.182	1.962.076
Zobowiązania krótkoterminowe	1.816.514	2.273.615
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1.053	45.009
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	5.961.838	6.087.012

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Aktywa obrotowe w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zmniejszyły się do 2.864.247 tys. PLN w stosunku do 3.069.753 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 205.506 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze spadku należności handlowych, środków pieniężnych (w wyniku nakładów na mieszkania w trakcie budowy), innych aktywów finansowych (związane m.in. ze zwolnieniem środków klientów mieszkaniowych z rachunków powierniczych) oraz zapasów.

Zobowiązania długoterminowe w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zwiększyły się do 2.116.182 tys. PLN w stosunku do 1.962.076 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 154.106 tys. PLN. Ich wzrost w tym okresie wynikał głównie ze wzrostu poziomu zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji o 99.775 tys. PLN (spłata obligacji o krótkim terminie zapadalności oraz emisja obligacji długoterminowych).

Zobowiązania krótkoterminowe w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zmniejszyły się do 1.816.514 tys. PLN w stosunku do 2.273.615 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 457.101 tys. PLN. Ich zmiana w tym okresie wynikała głównie ze spadku zobowiązań z tytułu umów z klientami o 156.302 tys. PLN, zmniejszenia zobowiązań z tytułu pozostałych podatków (spadek o 134.808 tys. PLN), zmniejszenia zobowiązań z tytułu dywidend (spadek o 83.806 tys. PLN) oraz zmniejszenia zobowiązań z tytułu nabycia akcji (spadek o 51.478 tys. PLN).

Aktualizacja 11

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe”, po sekcji „Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych” (str. 47 Prospektu), dodaje się fragment o następującej treści:

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych na dzień 31 grudnia 2023 r.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
Zysk/ (strata) brutto	178.321	219.001
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(274.784)	9.184
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(106.951)	584.836
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	253.574	(240.703)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(128.161)	353.317
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	941.997	588.680
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	813.836	941.997

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zmniejszyły się do (274.784) tys. PLN w stosunku do 9.184 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 283.968 tys. PLN.

Ich spadek w tym okresie wynikał głównie ze zmiany kapitału obrotowego o (214.591) tys. PLN (zmiany stanu należności i zobowiązań krótkoterminowych opisane powyżej), mniejszego zysku brutto w 2023 r. w porównaniu z 2022 r. (spadek o 40.680 tys. PLN).

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zmniejszyły się do (106.951) tys. PLN w stosunku do 584.836 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 691.787 tys. PLN. Ich spadek w tym okresie wynikał głównie z mniejszych wpływów z tytułu sprzedaży projektów komercyjnych oraz z poniesienia mniejszych wydatków inwestycyjnych (CAPEX) w 2023 r. w stosunku do roku poprzedniego, w związku z mniejszymi inwestycjami w nieruchomości, niższymi wydatkami na podwyższenie kapitałów własnych we wspólnych przedsięwzięciach (ok. 6 mln PLN w 2023 r. w stosunku do ok. 110 mln PLN wydatków w analogicznym okresie 2022 r.).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zwiększyły się do 253.574 tys. PLN w stosunku do (240.703) tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., tj. o 494.277 tys. PLN. Ich wzrost wynikał głównie z większej wartości wyemitowanych obligacji niż w 2022 roku (nowe emisje w 2023 r. na

łącną wartośc nominalną 698.964 tys. PLN, a w 2022 roku na 495.000 tys. PLN) oraz wykupu przez udziałowców niekontrolujących akcji Archicom S.A. (nabycie 6,1 mln sztuk akcji Archicom S.A. od Spółki DKR Echo Investment Sp. z o.o. przez udziałowców niekontrolujących oraz nabycie 3,9 mln sztuk akcji zwykłych Archicom S.A. (emisja serii D) przez udziałowców niekontrolujących).

Aktualizacja 12

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 48 Prospektu), po tabeli przedstawiającej podstawowy Alternatywny Pomiar Wyników w zakresie wskaźników zadłużenia wykorzystywany przez Zarząd w analizie działalności Grupy i uwzględniający dane za okres 12 miesięcy zakończony 30 września 2023 r., dodaje się fragment o następującej treści:

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

Wskaźniki rentowności	Rok zakończony 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego.....	11%	20%
Wskaźnik marży zysku netto.....	7%	11%
Rentowność aktywów (ROA)	2%	3%
Rentowność kapitałów własnych (ROE).....	6%	9%

Źródło: Spółka

Wskaźnik marży zysku operacyjnego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r. spadł w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 grudnia 2022 r. o 9 p.p. (z 20% do 11%). Wynika to ze spadku zysku operacyjnego przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży. Jest to rezultat przede wszystkim przekazania mieszkań w lokalizacjach mniej rentownych aniżeli w poprzednim roku (w którym to przekazywane były takie projekty jak Osiedle Krk czy Stacja Wola) oraz wyższej ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (spadek kursu EUR/PLN w okresie 31 grudnia 2022 r. - 31 grudnia 2023 r. (z 4,6899 do 4,3480), przy wzroście kursu EUR/PLN w okresie 31 grudnia 2021 r. - 31 grudnia 2022 r. (z 4,5994 do 4,6899).

Spadek **wskaźnika marży zysku netto** za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 grudnia 2022 r. o 4 p.p. (z 11% do 7%) wynika z opisanego wcześniej spadku zysku operacyjnego, a także wzrostu kosztów finansowych (wyższe stopy procentowe), przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży (przekazanie droższych mieszkań w roku 2023 oraz wyższe przychody wynikające z umów o zarządzanie budowlami projektów inwestycyjnych realizowanych w wariantach JV).

Spadek **wskaźnika rentowności aktywów (ROA)** za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 grudnia 2022 r. o 1 p.p. (z 3% do 2%), wynika głównie ze spadku zysku netto (spadek zysku operacyjnego i wzrost kosztów finansowych) przy niemal niezmiennionej wartości aktywów.

Spadek **wskaźnika rentowności kapitału własnego (ROE)** za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do analogicznego okresu zakończonego 31 grudnia 2022 r. o 3 p.p. (z 9% do 6%), spowodowany jest spadkiem zysku netto przy jednoczesnym wzroście kapitału własnego (m.in. niższa wartość wypłaconej dywidendy niż wyprowadzony zysk za rok).

Aktualizacja 13

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 48 Prospektu), po tabeli przedstawiającej podstawowy Alternatywny Pomiar Wyników w zakresie wskaźników zadłużenia wykorzystywany przez Zarząd w analizie działalności Grupy i uwzględniający dane za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r., dodaje się fragment o następującej treści:

Wskaźniki zadłużenia	Stan na dzień 31 grudnia	
	2023 r.	2022 r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	34%	30%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	69%	68%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	65%	69%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	192%	234%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów	33%	27%

Źródło: Spółka

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi wzrósł do 34% na 31 grudnia 2023 r. w stosunku do 30% na 31 grudnia 2022 r., tj. o 4 p.p. Wzrost wskaźnika spowodowany jest zwiększeniem poziomu kapitału własnego (mniejsza wypłata dywidendy niż wypracowany zysk za rok) przy stosunkowo nieznacznym spadku aktywów.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi wzrósł do 69% na 31 grudnia 2023 r. w stosunku do 68% na 31 grudnia 2022 r., tj. o 1 p.p. Wzrost tego wskaźnika wynika ze wzrostu kapitału własnego przy wzroście poziomu aktywów trwałych (nakłady budowlane na inwestycje oraz wzrost wartości udziału w spółce Resi4Rent).

Spadek wartości wskaźnika zadłużenia kapitału własnego z 234% na 31 grudnia 2022 r. do 192%, tj. o 42 p.p. wynika ze spadku zadłużenia przy jednoczesnym wzroście wartości kapitału własnego.

Wskaźnik Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów na 31 grudnia 2023 r. wzrosła do 33% z 27% na 31 grudnia 2022 r. i pozostaje na bezpiecznym poziomie, a jego niewielki wzrost spowodowany jest zwiększeniem poziomu zobowiązań bankowych (nowa emisja obligacji oraz zaciągnięcie kredytów inwestycyjnych na nieruchomości Brain Park, React oraz Citi2).

Aktualizacja 14

W części „Opis działalności Grupy – Segmenty działalności” (str. 63 Prospektu), po tabeli przedstawiającej informację na temat zysku (straty) brutto ze sprzedaży Grupy osiąganych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2022 i 2021 oraz w okresie za 9 miesięcy zakończonych 30 września w latach 2023 i 2022, dodaje się fragment o następującej treści:

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu przychodów ze sprzedaży Grupy osiąganych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2023 i 2022.

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	
	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)	Przychody (w tys. PLN)	Udział (%)
	(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Mieszkania	1.293.422	82,21%	1.109.627	79,58%
Resi4Rent	35.409	2,25%	16.873	1,21%
Nieruchomości komercyjne	244.462	15,54%	267.806	19,21%
Łączne przychody	1.573.293	100%	1.394.306	100%

Źródło: Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży mieszkań uzależnione jest od terminów oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale, lecz z różną intensywnością. Historycznie Grupa przekazywała najwięcej mieszkań w drugiej połowie roku, a w szczególności w czwartym kwartale. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny.

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu kosztu własnego sprzedaży Grupy przypisanego do poszczególnych segmentów jej działalności w latach 2023 i 2022.

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	
	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)	Koszt własny (w tys. PLN)	Udział (%)
	(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Mieszkania	(890.262)	81,99%	(732.132)	81,18%
Resi4Rent	(15.126)	1,39%	(9.115)	1,01%
Nieruchomości komercyjne	(180.443)	16,62%	(160.666)	17,81%
Koszt własny sprzedaży, razem	(1.085.831)	100%	(901.914)	100%

Źródło: Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Poniżej przedstawiono informację na temat zysku (straty) brutto ze sprzedaży Grupy osiągniętego w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2023 i 2022.

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	
	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN)	Udział (%)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (w tys. PLN)	Udział (%)
	(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Mieszkania	403.160	82,71%	377.495	76,67%
Resi4Rent	20.283	4,16%	7.758	1,58%
Nieruchomości komercyjne	64.019	13,13%	107.140	21,76%
Zysk brutto ze sprzedaży	487.462	100%	492.393	100%

Źródło: Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Działalność Grupy w poszczególnych segmentach została szczegółowo opisana poniżej.

Aktualizacja 15

W „Opis Działalności Grupy – Źródła finansowania” (str. 76 Prospektu) dodaje się kolejny akapit o następującej treści: Dnia 27 października 2023 r. Spółka wyemitowała obligacje serii 31/2023 o łącznej wartości nominalnej 43,0 mln EUR.

Aktualizacja 16

W „Opis Działalności Grupy – Luka Płynności” (str. 80 Prospektu), zmienia się tytuł sekcji „Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 31 czerwca 2023 r.”, który otrzymuje następujące brzmienie: „Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.”, a po tabeli przedstawiającej najważniejsze aktywa i zobowiązania Emitenta według okresów wymagalności zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2023 r. dodaje się fragment o następującej treści:

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 31 grudnia 2023 r. (1 EUR = 4,3480 PLN):

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe na dzień 31 grudnia 2023 r. ⁽¹⁾	873.566					
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji – wartość nominalna plus odsetki ⁽²⁾	(684.259)	(396.330)	(237.587)	(547.666)	(347.818)	-
Planowane nowe emisje obligacji – wartość nominalna plus odsetki ⁽³⁾	775.811	(75.950)	(75.950)	(466.233)	(229.617)	(210.027)
Kredyty bieżące /obrotowe Grupy, przypadające do spłaty w danym roku – stan na dzień 31 grudnia 2023 r.	(61.370)	(91.079)	-	-	-	
Planowane przepływy z projektów – mieszkania ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	(62.924)	1.583.554	1.621.391	1.319.955	1.126.037	1.591.680
Saldo planowanych przepływów na projektach komercyjnych ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	211.949	(18.761)	372.614	(43.550)	573.885	16.530
Saldo narastające pozycji:	1.052.773	2.054.207	3.734.675	3.997.181	5.119.669	6.517.851

Źródło: Spółka.

⁽¹⁾ Uwzględnia środki o ograniczonej dostępności.

⁽²⁾ Uwzględnia niespłacone emisje obligacji publicznych wraz z odsetkami. Na Datę Prospektu począwszy, od początku roku 2030 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 ich zakończeniu.

⁽⁷⁾ 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.

⁽⁸⁾ 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.

Aktualizacja 17

W „Opis Działalności Grupy – Luka Płynności – Analiza ryzyka luki płynności według stanu na dzień 31 marca 2023 r.” (str. 80 Prospektu), w akapicie trzecim, po zdaniu rozpoczynającym się od „Wartość nominalna obligacji pozostających do wykupienia przez Grupę na dzień 30 września 2023 r. [...]” dodaje się zdanie o następującej treści:

Wartość nominalna obligacji pozostających do wykupienia przez Grupę na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 1.583,2 mln PLN i 51,7 mln EUR.

Aktualizacja 18

„Skróty i Definicje” w definicji Rocznych Skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych po ostatnim słowie dodaje się fragment o następującej treści: oraz za okres zakończony 31 grudnia 2023 r.

Aktualizacja 19

W „Załącznik 3 Wykaz Odesłań Zamieszczonych w Prospekcie” (str. Z-11 Prospektu) dodaje się następujący punkt:

- (xiii) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania, które zostały zamieszczone na Stronie Internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:

<https://www.echo.com.pl/s,44,raporty.html?year=2023&cid=>

Maciej Drozd
Wiceprezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu