


I kwartał

2025

Raport finansowy
Spółki i Grupy
Echo Investment



 Kompleks biurowo-mieszkaniowy Towarowa 22

ECHO
investment

Spis treści

CZĘŚĆ 1

Sprawozdanie Zarządu **7**

1.1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	8
	Zarząd	9
	Rada Nadzorcza	10
1.2	Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu	11
1.3	Model biznesowy	13
1.4	Wybrane dane finansowe Grupy	14
1.5	Segmenty Grupy	15
1.6	Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	20
1.7	Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	22
1.8	Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2025 r.	23
1.9	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	27
1.10	Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	29
1.11	Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	34
1.12	Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	37
1.13	Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	42
1.14	Portfel nieruchomości w Q1 2025 r.	45
1.15	Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2025 r. — zakupy nieruchomości	59
1.16	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2025 r.	60
1.17	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	62
1.18	Polityka dywidendowa i dywidenda	64
1.19	Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	65
1.20	Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	69
1.21	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	71

CZĘŚĆ 2	73
----------------	-----------

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 31 marca 2025 r.	73
--	-----------

Informacje o sprawozdaniu finansowym	82
---	-----------

2.1	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego	83
2.2	Grupa Echo Investment	84
2.3	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 r.	86
2.4	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane	87

CZĘŚĆ 3	89
----------------	-----------

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2025 r.	89
---	-----------

CZĘŚĆ 4	
----------------	--

Oświadczenie Zarządu	98
-----------------------------	-----------

Kontakt	100
---------	-----

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Mam przyjemność zaprezentować Państwu raport finansowy Grupy Echo za pierwszy kwartał 2025 r. W tym okresie z powodzeniem realizowaliśmy nasze strategiczne plany w kluczowych sektorach rynku. Zwiększaliśmy zaangażowanie w segmencie living, w tym mieszkań na wynajem i prywatnych domów studenckich, kontynuowaliśmy budowę mieszkań na sprzedaż — z utrzymanym celem sprzedaży 3 tys. lokali rocznie, a także realizowaliśmy nowe projekty wielofunkcyjne.

Na wyniki za pierwszy kwartał br. miała wpływ mniejsza liczba mieszkań przekazanych klientom, której wzrost przewidujemy w kolejnym okresie sprawozdawczym. Obserwujemy też rosnące zainteresowanie rynkiem komercyjnym i jednocześnie koncentrujemy się na ograniczaniu kosztów ogólnych naszej działalności w tym segmencie.

Realizujemy plany w segmencie living

Stale wzmacniamy platformę Resi4Rent, bazując na rosnącej mobilności społeczeństwa i prognozach demograficznych dotyczących dużych miast. W ramach Resi4Rent posiadamy już prawie 5,1 tys. gotowych mieszkań na wynajem — najwięcej w Polsce. Portfolio firmy obejmuje ponadto 3 tys. lokali w budowie, a przeszło 700 lokali jest obecnie w procesie sprzedaży.

W pierwszym kwartale 2025 r., wraz z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners, kontynuowaliśmy realizację dwóch pierwszych projektów StudentSpace w Krakowie, gdzie tworzymy miejsca do zamieszkania i nauki dla ponad 1,2 tys. studentów — będą one dostępne na początku roku akademickiego 2025/2026.

Nowe projekty destination w drodze

Na koniec pierwszego kwartału 2025 r. w naszej ofercie znajdowało się ponad 3,5 tys. mieszkań na sprzedaż, a kolejne 11,3 tys. było w fazie przygotowań. W pierwszym kwartale rozpoczęliśmy sprzedaż prawie 1 tys. mieszkań. W tym czasie przekazaliśmy klientom klucze do 24 mieszkań i sprzedaliśmy ich kolejne 530. Nasz plan na ten rok to przekazanie łącznie 2,3 tys. oraz sprzedaż 3 tys. mieszkań.

Wśród realizowanych i dobrze sprzedających się projektów jest m.in. Modern Mokotów w Warszawie, pełne zieleni osiedle z docelowo 1,9 tys. mieszkań, które powstaje w oparciu o koncepcję miasta 15-minutowego. Część lokali będzie dostępna jeszcze w tym roku. W ramach tego projektu w tym roku przełączymy też miastu w pełni sfinansowaną przez nas nową szkołę podstawową dla 450 uczniów.

W maju br. oddaliśmy do użytku Office House w Warszawie (32 tys. mkw.) — pierwszy gotowy i w 90% wynajęty obiekt w wielofunkcyjnym superkwartale Towarowa22. W tym samym miejscu rośnie też pierwszy apartamentowiec M7 (143 mieszkania premium), a wkrótce rozpocznie się budowa drugiego — Apartamentów Gutenberga (169 lokali). Zakończenie realizacji całego projektu Towarowa22, ze wszystkimi jego funkcjami, planowane jest do końca 2028 roku.

We Wrocławiu kontynuujemy budowę biurowca Swobodna SPOT. W pierwszym kwartale br. na budynku zawisła wiecha, podpisaliśmy pierwsze umowy wynajmu, a ponad 16 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej będzie gotowe w połowie 2026 r.

W Krakowie z sukcesem zakończyliśmy komercjalizację kompleksu biurowego Brain Park. W tym samym mieście trwa realizacja projektu mixed-use WITA, gdzie jeszcze w tym roku uruchomiony zostanie pierwszy akademik, a nabywcy otrzymają klucze do pierwszych mieszkań.

Strategia oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingowym, zapewniała w pierwszym kwartale 2025 r. stabilność operacji naszych centrów handlowych: Libero Katowice i Galerii Młociny w Warszawie. Oba obiekty mogą pochwalić się blisko 100 proc. wynajęciem i niesłabnącym zainteresowaniem klientów.

Nasze istniejące i w pełni wynajęte budynki komercyjne, które dodatkowo wyróżniają się innowacjami i zaawansowanymi rozwiązaniami w obszarze zrównoważonego rozwoju, są przedmiotem zainteresowania inwestorów, co w połączeniu z ich bardziej aktywną postawą, może przełożyć się na nowe transakcje w tym roku.

W pierwszym kwartale 2025 r. pozyskaliśmy refinansowanie o wartości 61,4 mln euro dla centrum handlowego Libero Katowice. Kredytu udzieliło

konsorcjum składające się z Banku Pekao S.A i PKO Banku Polskiego S.A., co potwierdza niezmiennie wysoką ocenę naszej działalności przez wiodące instytucje finansowe.

Zapraszam Państwa do zapoznania się z naszymi wynikami za pierwszy kwartał 2025 r. oraz eksplorowania naszych projektów, które wnoszą nową jakość w obszarze zrównoważonego rozwoju oraz zaspokajania potrzeb pracowników i mieszkańców największych miast w Polsce.

Z poważaniem,



Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment

Grupa Echo Investment — wiodący uczestnik sektora nieruchomości w Polsce

Grupa Echo Investment to jedyny polski podmiot z tak szerokim doświadczeniem na największym rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Odpowiada za całość procesu inwestycyjnego związanego z realizacją projektów deweloperskich.

Grupę tworzy łącznie blisko 200 spółek zależnych i współzależnych, w tym ogólnopolski deweloper mieszkaniowy Archicom, platforma Resi4Rent oferująca usługę mieszkań w abonamencie oraz CitySpace działające w segmencie biur elastycznych. W 2024 r. działalność rozpoczął też concept prywatnych domów studenckich StudentSpace w formule joint-venture z Signal Capital Partners i Griffin

Capital Partners. Pod marką Echo Investment prowadzone są operacje w sektorze biurowym i retail, a także realizowane wielofunkcyjne projekty „destinations”.

Rozwój w oparciu o strategię rentownego wzrostu

Działalność Grupy Echo Investment przyczynia się do rozwoju sektora budownictwa i nieruchomości w Polsce, którego wielkość wraz z branżami kooperującymi szacowana jest nawet na 15% PKB. Dzięki technologicznym innowacjom oraz rozwiązaniom ekologicznym wprowadzanym w projektach Grupy, ma ona realny wpływ na podnoszenie jakości życia w Polsce

oraz konkurencyjności gospodarki w wymiarze krajowym i lokalnym.

Pomimo zmiennego otoczenia makroekonomicznego, w pierwszym kwartale 2025 r. Grupa z powodzeniem rozwijała zrównoważone portfolio projektów, umacniając się w sektorze komercyjnym i mieszkaniowym, a także eksplorując nowe obszary w segmencie living. Wybory kupujących i najemców kształtowane przez zmianę stylu życia i pracy — większą mobilność, pracę hybrydową i zwrot ku rozwiązaniom bezpiecznym dla środowiska i ludzi, pozytywnie wpływają na popyt i wycenę aktywów Grupy.

Pierwszy kwartał 2025 w liczbach



Echo i Archicom zawarły **530 umów** przedwstępnych i deweloperskich.



W biurach Echo Investment **wynajęto łącznie ponad 9,2 tys. mkw.** powierzchni.



Docelowo około **1,6 tys. mieszkań i 3,5 ha terenów zieleni** znajdzie się w jednej z największych inwestycji mieszkaniowych Grupy — osiedlu Modern Mokotów w Warszawie



Resi4Rent utrzymało pozycję największego gracza w sektorze mieszkań na wynajem w Polsce, dysponując ponad **5,7 tys. gotowych lokali w 20 lokalizacjach**.



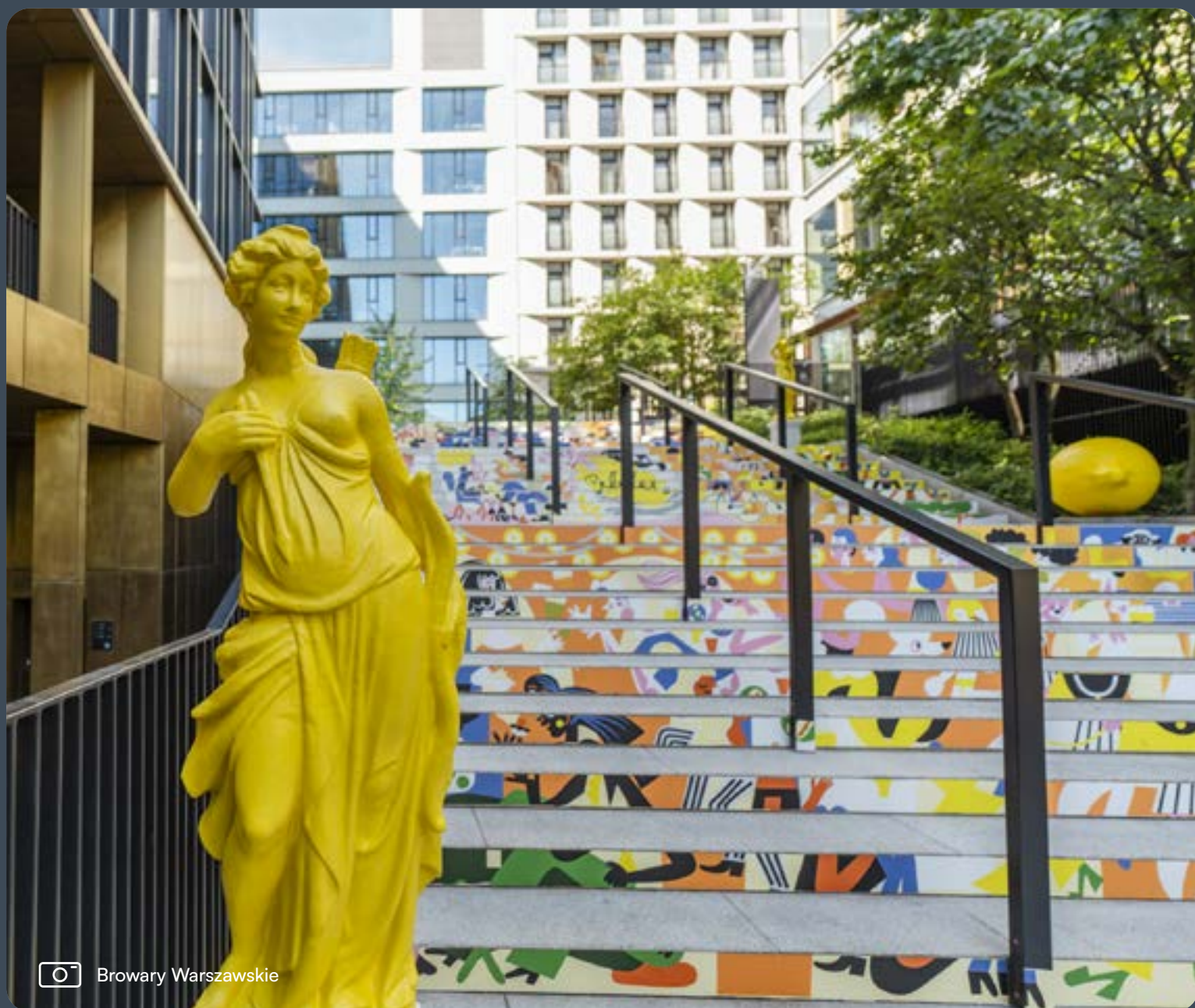
Kontynuowana była budowa **32,5 tys. mkw. powierzchni biurowej** w budynku Office House w Warszawie



Grupa zaprezentowała **raport ESG za 2024 r.** — przygotowany zgodnie ze standardem wprowadzonym przez unijną dyrektywę CSRD.

CZĘŚĆ 1

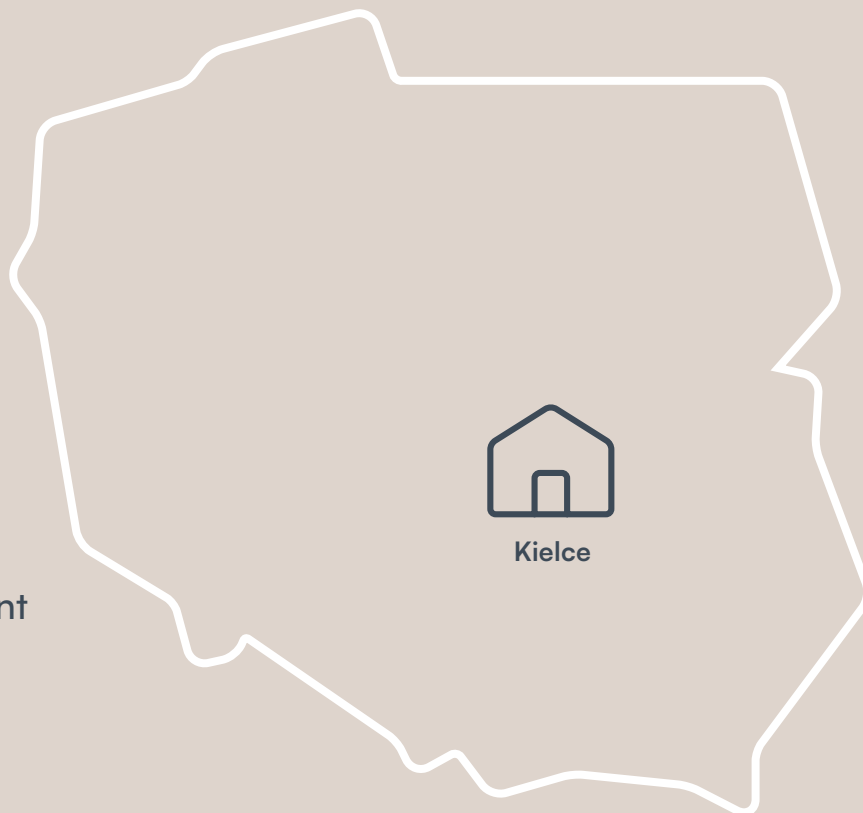
Sprawozdanie Zarządu



Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Echo Investment jest budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, a także obrót nieruchomościami.

Spółka matka — Echo Investment S.A. z siedzibą w: Kielce, al. Solidarności 36 — została zarejestrowana w Kielcach 30 czerwca 1994 r. i jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

Stan zatrudnienia w Grupie Echo Investment na 31 marca 2025 r. wynosił 642 bez przeliczania na ekwiwalenty pełnego czasu pracy.

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

Zarząd

**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**

Wiceprezes



**Rafał
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu



Rada Nadzorcza

**Noah M.
Steinberg**

Przewodniczący



**Tibor
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret
Dezse**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Przewodnicząca
Komitetu Audytu



**Sławomir
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu



**Maciej
Dyjas**

Członek Rady
Nadzorczej



**Péter
Kocsis**

Członek Rady
Nadzorczej



**Bence
Sass**

Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**

Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



1.2

Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu

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

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

Strategia Rentownego Wzrostu

Pozycja lidera



Grupa Echo Investment jest największą firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Zgodnie ze Strategią Rentownego

Wzrostu spółka będzie należała do czołówki deweloperów w obu tych segmentach, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

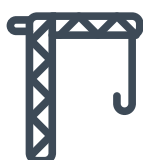
Duże, wielofunkcyjne projekty



Wieloletnie doświadczenie Grupy Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje Grupie przewagę konkurencyjną, wynikającą z umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Grupa może

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

Działalność deweloperska



Grupa koncentruje się na działalności deweloperskiej: zakupie działek, uzyskaniu pozwoleń administracyjnych, przygotowaniu projektu, pozyskaniu finansowania, budowie, wynajmie i sprzedaży gotowych inwestycji. Głównym

źródłem zysków Grupy Echo Investment jest sprzedaż mieszkań i wzrost wartości budowanych nieruchomości komercyjnych. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w budowie.

Koncentracja na Polsce



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

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

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

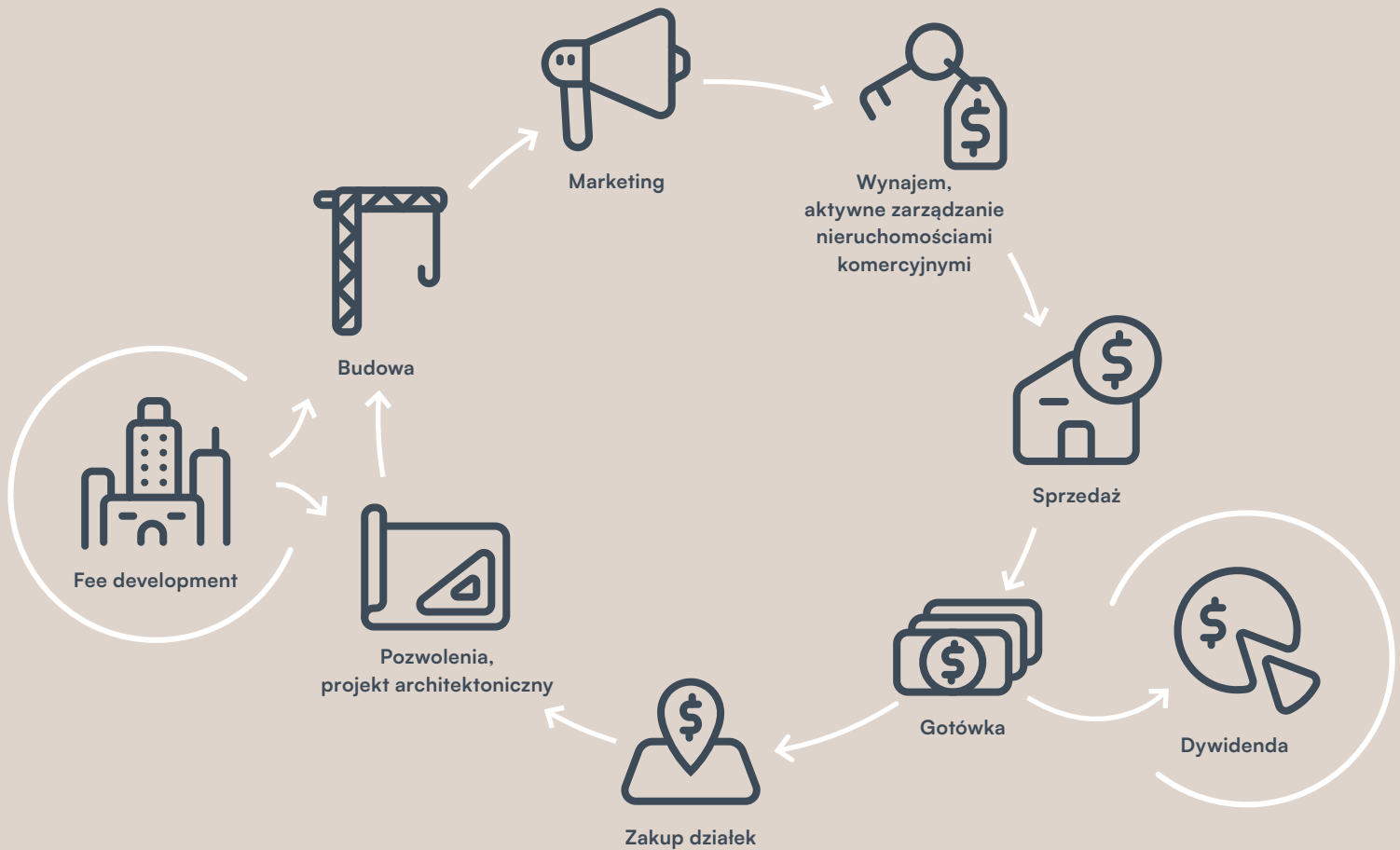


Grupa Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Grupy jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i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

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

1.3

Model biznesowy



Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te wykonuje w większości przypadków poprzez zależne od siebie spółki celowe. Rosnącą częścią działalności Grupy jest realizacja projektów na rzecz partnerów joint venture, co stanowi dodatkowe źródło przychodów ("development fee").

Podstawowa działalność Grupy Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych — biurowców i centrów handlowych,
3. świadczenie usług elastycznego dostępu do przestrzeni biurowej poprzez spółkę CitySpace.,
4. świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Space (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, konsulting i inne),
5. współinwestowanie projektów joint venture: budynki z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, domy studenckie w platformie Student Space, Galeria Młociny w Warszawie oraz kompleks biurowo-mieszkaniowy „destination” Towarowa 22 w Warszawie.

1.4

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	[tys. PLN]		[tys. EUR]	
	stan na 31.03.2025	stan na 31.03.2024	stan na 31.03.2025	stan na 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	94 608	358 947	22 608	83 068
Zysk operacyjny	(65 633)	43 383	(15 684)	10 040
Zysk (strata) brutto	(99 186)	34 599	(23 701)	8 007
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(85 442)	13 300	(20 417)	3 078
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(179 132)	(106 619)	(42 805)	(24 674)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(82 017)	(187 332)	(19 599)	(43 353)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	77 676	252 425	18 561	58 417
Przepływy pieniężne netto, razem	(183 473)	(41 526)	(43 843)	(9 610)
Aktywa razem	7 061 027	6 284 337	1 687 666	1 461 168
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 587 116	1 703 210	379 339	396 012
Zobowiązania długoterminowe	3 064 389	2 455 150	732 424	570 846
Zobowiązania krótkoterminowe	2 081 193	1 772 664	497 429	412 161
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	(0,21)	0,03	(0,05)	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję	3,85	4,13	0,92	0,96

Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,1839 zł/euro na 31 marca 2025 r.,
- 4,3009 zł/euro na 29 marca 2024 r.

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

- 4,1848 zł/euro w okresie 1 stycznia 2025 r.- 31 marca 2025 r.,
- 4,3211 zł/euro w okresie 1 stycznia 2024 r.- 31 marca 2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa

stan na 31.03.2025 [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student House	Nieruchomości komercyjne
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne	81 710	80 001	-	-	1 709
Rzeczowe aktywa trwałe	75 197	48 648	-	-	26 549
Nieruchomości inwestycyjne	1 474 101	-	-	-	1 474 101
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	554 754	-	-	-	554 754
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	870 141	-	345 911	117 615	406 615
Długoterminowe aktywa finansowe	522 117	157 713	332 579	-	31 825
Należności z tytułu leasingu	4 812	-	-	-	4 812
Pozostałe aktywa	729	729	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	169 248	131 923	1 171	1 392	34 762
Grunty przeznaczone pod zabudowę	84 588	80 881	-	-	3 707
	3 837 397	499 895	679 661	119 007	2 538 834
Aktywa obrotowe					
Zapasy	2 559 554	2 476 374	43 316	37 435	2 429
Należności z tytułu podatku dochodowego	24 061	20 551	-	-	3 510
Należności z tytułu pozostałych podatków	110 170	90 546	69	30	19 525
Należności handlowe i pozostałe	174 758	45 371	1 208	1 222	126 957
Krótkoterminowe aktywa finansowe	28 742	-	-	-	28 742
Inne aktywa finansowe *	143 614	89 351	-	-	54 263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	182 731	84 853	476	16	97 386
	3 223 630	2 807 046	45 069	38 703	332 812
Aktywa przeznaczone do sprzedaży					
	-	-	-	-	-
	3 223 630	2 807 046	45 069	38 703	332 812
Aktywa razem	7 061 027	3 306 941	724 730	157 710	2 871 646

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa

stan na 31 marca 2025 r.
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student House	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny	1 915 445	738 048	313 018	32 755	831 624
	1 915 445	738 048	313 018	32 755	831 624
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 644 257	912 278	323 817	75 468	1 332 694
Pochodne instrumenty finansowe	476	476	-	-	-
Rezerwy długoterminowe	11 928	11 881	-	-	47
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	167 550	75 873	4 900	2 577	84 200
Zobowiązania z tytułu leasingu	159 912	20 005	-	-	139 907
Zobowiązania pozostałe	80 266	21 596	1	1	58 668
	3 064 389	1 042 109	328 718	78 046	1 615 516
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	480 035	180 515	41 623	9 701	248 196
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 425	1 545	-	-	3 880
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	13 945	10 878	-	-	3 067
Zobowiązania handlowe	124 752	86 384	166	5 068	33 134
Zobowiązania z tytułu leasingu	95 483	38 827	11 205	2 140	43 311
Rezerwy krótkoterminowe	37 427	26 811	-	-	10 616
Zobowiązania pozostałe	194 765	113 000	-	-	81 765
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 129 361	1 068 824	30 000	30 000	537
	2 081 193	1 526 784	82 994	46 909	424 506
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-	-	-	-
	2 081 193	1 526 784	82 994	46 909	424 506
Kapitał własny i zobowiązania razem	7 061 027	3 306 941	724 730	157 710	2 871 646

Zasady dotyczące wyceny wybranych składników bilansu Grupy Echo w poszczególnych grupach segmentowych:

Segment mieszkaniowy:

Grupa Echo wycenia zapasy w swoich sprawozdaniach finansowych zgodnie Międzynarodowymi Standardami Księgowymi IAS 2. W pozycji zapasy prezentuje półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe i towary, które przeznaczone są na sprzedaż w średnim cyklu operacyjnym od zakupu gruntu do sprzedaży mieszkań do 5 lat.

W Grupie Echo w pozycji zapasy prezentowane są projekty mieszkaniowe w każdym cyklu życia projektu. Projekty w przygotowaniu (działki), w budowie (działki + capex), oraz projekty zakończone obejmujące gotowe mieszkania nie przekazane ostatecznym nabywcom. Zapasy zgodnie z IAS 2 prezentowane są w bilansie wg wartości odpowiadających cenie ich nabycia lub kosztów wytworzenia. Wyceny są dopuszczalne wyłącznie w dół, kiedy zapas ma wartość rynkową mniejszą niż bilansową.

Segment R4R, Student Space:

Segment mieszkań na wynajem i akademików na wynajem Grupa Echo rozwija poprzez JV z czołowymi funduszami działającymi w branży nieruchomości: PIMCO, SIGNAL, GRIFFIN. Grupa Echo ze względu na 30% udział w JV wartości tych segmentów prezentuje w jednej linii bilansu "Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności" gdzie prezentowana jest wartość NAV (Net Asset Value) tych segmentów. Warto jednak zauważyć, że w ramach sprawozdań skonsolidowanych platform R4R oraz Student Space projekty prezentowane są w bilansie w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne w budowie" jeżeli projekt jest na etapie przygotowania i budowy a po oddaniu projektu do użytkowania w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne". Zgodnie z IAS 40 obie te pozycje bilansu są wyceniane do wartości godziwej projektów po spełnieniu poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na budowę (PnB) dla projektu,
- zakontraktowanie prac budowlanych na co najmniej 30% wartości projektu.

Segment komercyjny:

Projekty Segmentu Komercyjnego prezentowane są w bilansie w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne w budowie" jeżeli projekt jest na etapie przygotowania i budowy a po oddaniu projektu do użytkowania w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne". Zgodnie z IAS 40 obie te pozycje bilansu są wyceniane do wartości godziwej projektów po spełnieniu poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na budowę (PnB) dla projektu,
- prelease na poziomie 20%,
- zakontraktowanie prac budowlanych na co najmniej 30% wartości projektu.

Podsumowanie:

- segment mieszkaniowy - rozpoznanie wartości w okresie budowy po kosztach wytworzenia, bez wyceny wartości godziwej,
- segment R4R - z uwzględnieniem wyceny wg wartości godziwej w okresie budowy i po zakończeniu,
- segment Student Space - z uwzględnieniem wyceny wg wartości godziwej w okresie budowy i po zakończeniu,
- segment komercyjny - z uwzględnieniem wyceny godziwej w okresie budowy i po zakończeniu.

Zgodnie z powyższą informacją Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej wprowadzają pewną "niekonsekwencję" w Sprawozdaniach Finansowych Grupy Echo Investment nie umożliwiając wyceny do wartości godziwej projektów mieszkaniowych na etapie budowy.

Zarząd Grupy Echo Investment w podejściu zarządczym analizuje Segment Mieszkaniowy z uwzględnieniem wyceny Grupy Archicom S.A. do wartości rynkowej uzyskanej z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych (GPW), na której notowane są walory Grupy Archicom. Takie podejście daje lepszą porównywalność wartości poszczególnych segmentów.

Sprawozdawczy obraz segmentów Grupy Echo:

Wartość projektów mieszkaniowych zgodnie z IAS 2 prezentowana jest po koszcie wytworzenia

Wartość w segmentach R4R, Student Space i Komercyjnym zgodnie z IAS 40 prezentowana jest wg wartości godziwej (po spełnieniu warunków)

Dane bilansowe za Q1 2025:

	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Komercja	Total
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	409 719	313 018	32 755	831 624	1 587 116
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	0,99	0,76	0,08	2,02	3,85

Szacujemy wartość Segmentu Resi na podstawie wartości ceny akcji Archicom z Giełdy Papierów Wartościowych (GPW) w dniu bilansowym:

Liczba akcji Archicom	58 496 043	szt.
Liczba akcji Archicom w posiadaniu Echo	43 307 601	szt.
Udział Echo w Archicom	74,04%	%
Cena akcji Archicom S.A. z GPW wg stanu z 31.03.2025 (zamknięcie)	43,00	PLN na akcję
Wartość rynkowa akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 862 227	tys. PLN
Szacowany CIT od wzrostu wartości Segmentu mieszkaniowego	-196 627	tys. PLN
Wartość rynkowa netto akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 665 600	tys. PLN

Segment Mieszkaniowy w Sprawozdaniach Grupy Echo Investment tworzą Grupa Archicom S.A. oraz trzy projekty w fazie budowy realizowane bezpośrednio w ramach Echo Investment (Warszawa Nowy Mokotów, Fuzja Lofty i Kraków Wita) wraz z przypisanym długiem korporacyjnym z Grupy Echo Investment.

Szacując zarządcze podejście do segmentu mieszkaniowego zdejmujemy ze skonsolidowanej wartości Net Asset Value (NAV) wartość NAV samego Archicom, a dodajemy Wartość rynkową netto akcji Archicom w posiadaniu Echo wynikającą z wyceny akcji Archicom na GPW:

Szacunek ten prezentuje poniższa tabela:

- NAV Skonsolidowanego Segmentu Mieszkaniowego (Echo + Archicom)	409 719	<-- BV
- odejmujemy NAV Segmentu Mieszkaniowego Archicom	-459 650	<-- BV
- dodajemy Wartość rynkową netto akcji Archicom w posiadaniu Echo wg ceny z GPW	1 665 600	<-- wartość Archicom wg ceny akcji z GPW
Razem skorygowana wartość NAV segmentu mieszkaniowego w podejściu zarządczym	1 615 669	tys. PLN

Zarządczy obraz segmentów Grupy Echo:

wycena Archicom zgodnie z GPW

BV z wyceną aktywów do fair value

Dane zarządcze za Q1 2025:

	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Komercja	Total
Wartość rynkowa (NAV) per segment	1 615 669	313 018	32 755	831 624	2 793 066
Wartość rynkowa na akcję	3,91	0,76	0,08	2,02	6,77

Skonsolidowany rachunek zysków i strat — struktura segmentowa

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student House	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	94 608	16 288	9 629	14 693	53 998
Koszt własny sprzedaży	(61 907)	(13 325)	(4 454)	(12 232)	(31 896)
Zysk brutto ze sprzedaży	32 701	2 963	5 175	2 461	22 102
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(34 119)	-	-	-	(34 119)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(15 731)	(12 010)	(65)	162	(3 818)
Koszty sprzedaży	(25 068)	(23 842)	-	-	(1 226)
Koszty ogólnego zarządu	(20 519)	(12 884)	(2 828)	(788)	(4 019)
Pozostałe przychody operacyjne	3 791	1 567	-	-	2 224
Pozostałe koszty operacyjne	(6 688)	(2 660)	-	-	(4 028)
Zysk operacyjny	(65 633)	(46 866)	2 282	1 835	(22 884)
Przychody finansowe	10 475	4 428	3 832	-	2 215
Koszty finansowe	(59 533)	(23 770)	(3 696)	(100)	(31 967)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	18 703	2 814	764	-	15 125
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(3 198)	(1)	7 631	2 127	(12 955)
Zysk brutto	(99 186)	(63 395)	10 813	3 862	(50 466)
Podatek dochodowy	5 376	3 436	(586)	(209)	2 735
Zysk netto, w tym:	(93 810)	(59 959)	10 227	3 653	(47 731)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(85 442)	(51 593)	10 227	3 653	(47 729)
Zysk udziałowców niekontrolujących	(8 368)	(8 366)	-	-	(2)

1.6

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

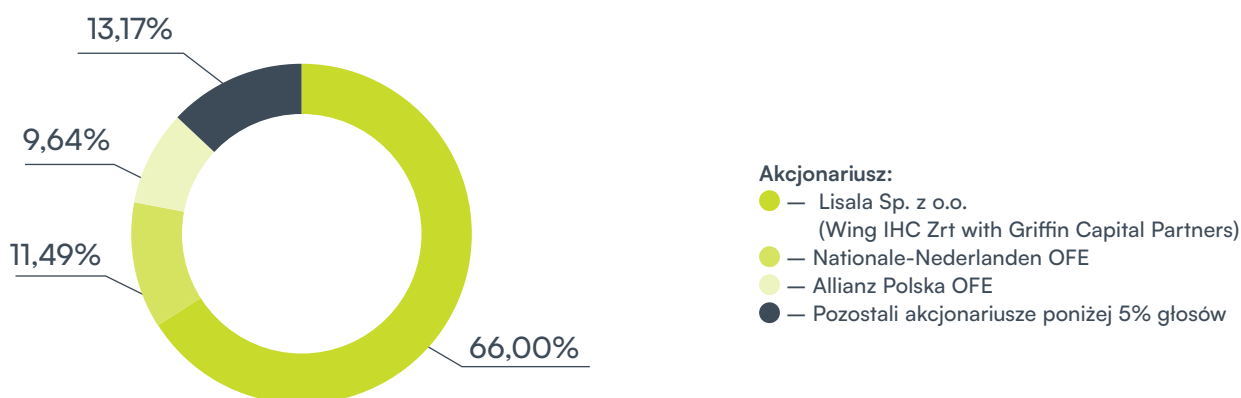
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego

głosu na Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 29 maja 2025 r.

Akcjonariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt with Griffin Capital Partners)	272 375 784	66,00	272 375 784	66,00
Nationale-Nederlanden OFE	46 201 330	11,20	46 201 330	11,20
Allianz Polska OFE	39 781 769	9,64	39 781 769	9,64
Pozostali akcjonariusze poniżej 5% głosów	54 331 699	13,17	54 331 699	13,17

% kapitału na 29 maja 2025 r.



Istotne zmiany w strukturze akcjonariatu Emitenta od daty publikacji ostatniego raportu finansowego.

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 28 marca 2025 r., nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze akcjonariatu.

O akcjonariuszu większościowym

WING jest wiodącą grupą dewelopersko-inwestycyjną w Europie Środkowej. Posiada znaczące udziały w rynkach nieruchomości w Niemczech, Polsce i na Węgrzech. Jest większościowym właścicielem największego polskiego dewelopera - Echo Investment, notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a także Bauwert, wiodącego niemieckiego dewelopera mieszkaniowego i komercyjnego. WING jest jedną z największych firm deweloperskich i inwestorskich na Węgrzech, działającą we wszystkich segmentach rynku, w tym w budownictwie biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym

WING

i mieszkaniowym. W Niemczech, Polsce i na Węgrzech ma w swoim portfolio deweloperskim łącznie 5,5 mln mkw. powierzchni.

Grupa jest wiarygodnym, długoterminowym partnerem dla wiodących korporacji działających w regionie Europy Środkowej. Celem firmy jest realizowanie światowej klasy projektów dobrych do życia dla ludzi i przyjaznych dla środowiska.

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 29 maja 2025 r.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	1 004 283	0,24
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	111 084	0,03
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 28 marca 2025 r., nie miały miejsca żadne zmiany dotyczące stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.

1.8

Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2025 r.

Akcje i obligacje

Akcje i obligacje • Projekty

Całkowity wykup obligacji

Seria	K
Emitent	Echo Investment S.A.
Kod ISIN	PLECHPS00324
Data wykupu	10.01.2025
Wartość nominalna	50 mln PLN

Seria	M7/2023
Emitent	Archicom S.A.
Kod ISIN	PLO221800108
Data wykupu	17.03.2025
Wartość nominalna	62 mln PLN

Zawiadomienie w trybie art. 19 rozporządzenia MAR o zwolnionych i wygasłych zabezpieczeniach

Spółka Echo Investment otrzymała zawiadomienie od znaczącego akcjonariusza, spółki Lisala Sp. z o.o., otrzymanego w trybie art. 19 Rozporządzenia MAR, w którym Spółka została poinformowana, że 23 stycznia

2025 r. zostały zwolnione i wygasły zabezpieczenia, w tym zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na 272 375 784 akcjach zwykłych na okaziciela będących w posiadaniu spółki Lisala Sp. z o.o.

Emisja niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela przez Archicom S.A.

Seria	M11/2025
Data emisji	14.03.2025
Wartość serii	120 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 2,55%
Agent oferujący	mBank S.A.

Zawarcie umowy kredytowej przez Galerię Libero

13 marca 2025 r. spółka zależna od Echo Investment Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.k., podpisała z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytową w celu refinansowanie obecnego kredytu Spółki. Na podstawie Umowy Kredytowej pozyskano kwotę 61 400 000 EUR

Finansowanie Kredytu wyznaczono do dnia 30 listopada 2029 r.

Umowa przewiduje, iż docelowo Kredyt będzie zabezpieczony IRS na 75% wartości kredytu.

Zawarcie przez Archicom S.A. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości

7 lutego 2025 r. spółka Archicom Senja 2 Sp. z o.o., jako sprzedający oraz spółka Monting Real Estate Sp. z o.o., zawarły warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. Chłodnej w Warszawie. Po spełnieniu się

warunku, o którym mowa w umowie warunkowej Strony zawrą umowy przenoszące oraz umowy sprzedaży, w ramach których łączna cena za nieruchomości (i prawa z nimi związane) wyniesie 96 000 000 zł netto,

Podpisanie przez Archicom S.A. aneksu do umowy o kredyt w rachunku bieżącym

11 lutego 2025 r. spółka Archicom podpisała z bankiem PKO BP S.A. aneks do umowy o kredyt. Kwota Kredytu została zwiększona do kwoty 240 mln zł. Kwota Kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej

równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 1M) powiększonej o marżę Banku. Okres udostępnienia środków z Kredytu został wydłużony do 30 września 2027 r.

Grupa Echo-Archicom zdobyła nagrodę MIPIM — najbardziej prestiżową nagrodę w świecie nieruchomości.

Podczas największych targów branży nieruchomości MIPIM w Cannes, Łódzka Fuzja okazała się bezkonkurencyjna w kategorii “Best Urban Regeneration Project”, czyli najlepszej rewitalizacji przestrzeni miejskiej.



Fuzja, Łódź



Organizacja

Organizacja • Zysk i dywidenda • Projekty

Walne zgromadzenie akcjonariuszy Echo Investment

20 maja 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2024 na 26 czerwca 2025 r.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy Archicom

12 maja 2025 r. Zarząd Spółki Archicom podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2024 na 25 czerwca 2025 r.

Zysk i dywidenda

Organizacja • Zysk i dywidenda • Projekty

Rekomendacja do podziału zysku Echo Investment

Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację dotyczącą podziału wypracowanego zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024 w wysokości 2 085 457,08 zł poprzez wyłączenie go w całości od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczenia na kapitał zapasowy.

27 maja 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024.

Rekomendacja dla wypłaty dywidendy przez Archicom

12 maja Zarząd Spółki Archicom rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Spółki przeznaczenie zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024 w wysokości 197 448 200,81 zł wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2024 r., w następujący sposób:

1. zysk w kwocie 197 131 664,91 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł na 1 akcję;
2. zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 82 479 420,63 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 7 listopada 2024 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2024, na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 39/30/IX/2024 z dnia 30 września 2024 r. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 1,41 zł na 1 akcję;
3. wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 114 652 244,28 zł, tj. w kwocie 1,96 zł na 1

akcję, w podziale Dywidendy uczestniczy 58 496 043 akcje;

4. zysk w kwocie 316 535,90 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 r.

Zarząd Spółki zawnioskuję, aby Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom SA ustaliło jako dzień Dywidendy 15 września 2025 r., zaś jako dzień wypłaty Dywidendy 17 listopada 2025 r. 15 maja 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła wniosek Zarządu Spółki.

Projekty

Organizacja · Zysk i dywidenda · Projekty

Umowa sprzedaży do nieruchomości przy ul. Chłodnej w Warszawie

10 kwietnia 2025 r. Archicom Senja 2 Sp. z o.o. jako sprzedający oraz spółka Monting Real Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarły umowę przenoszącą prawa użytkowania wieczystego oraz umowę sprzedaży

prawa własności nieruchomości położonych przy ulicy Chłodnej w Warszawie. Łączną wartość transakcji wynosi 96 000 000 zł netto, powiększoną o należny podatek VAT.

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

➤ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w pierwszym kwartale 2025 r.

W pierwszym kwartale 2025 r. głównymi czynnikami ograniczającymi popyt na rynku mieszkaniowym w Polsce były wciąż: niska dostępność kredytów, wysokie ceny oraz brak spójnej polityki mieszkaniowej rządu. Stosunkowo niska rentowność najmu wciąż zniechęcała do zakupu nieruchomości w celach inwestycyjnych.

W pierwszym kwartale 2025 r. deweloperzy na sześciu największych rynkach sprzedali nieco ponad 9 000 mieszkań, co oznacza spadek o około 6% w porównaniu do czwartego kwartału 2024 r., kiedy sprzedano 9 600 lokali.

Największy spadek sprzedaży kwartał do kwartału zanotowano we Wrocławiu (-17%). W pozostałych miastach dynamika sprzedaży była umiarkowana, a w niektórych aglomeracjach obserwowano jedynie niewielkie spadki.

Pomimo spadku sprzedaży, deweloperzy utrzymali wysoką aktywność wprowadzania nowych

inwestycji. W pierwszym kwartale 2025 r. na sześciu głównych rynkach wprowadzono ponad 13 400 nowych mieszkań, w stosunku do 12 100 wprowadzonych w czwartym kwartale 2024 r.

W efekcie na koniec marca 2025 r. liczba dostępnych mieszkań w ofercie osiągnęła poziom ponad 59 000 jednostek, co stanowi wzrost o około 8% względem stanu z grudnia 2024 r.

Jest to najwyższy poziom oferty mieszkaniowej w historii polskiego rynku. Największy przyrost nowej oferty odnotowano w Krakowie i Łodzi, podczas gdy w Warszawie liczba nowych wprowadzeń nieznacznie spadła, choć nadal przewyższała liczbę sprzedanych lokali.

W pierwszym kwartale 2025 r. ceny mieszkań utrzymały się na poziomie z końca 2024 r. W kilku największych miastach — m.in. w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu — zaobserwowano niewielkie korekty cen, mieszczące się w przedziale od

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



1 do 3%. Przy rosnącej podaży rynek nie wykazuje oznak presji na dalszy wzrost cen.

W porównaniu do całego 2024 r., kiedy ceny rosły w przedziale od 4,5% do 16,5% (w zależności od rynku), w pierwszym kwartale 2025 r. obserwowano wyhamowanie tej dynamiki.

Perspektywy na kolejne kwartały pozostają umiarkowanie ostrożne — rynek liczy na poprawę dostępności kredytów hipotecznych wraz z możliwym obniżeniem stóp procentowych w drugiej połowie roku,

choć wysoka podaż i niska dynamika sprzedaży nadal będą kluczowymi czynnikami kształtującymi sytuację.

9 000

sprzedaż mieszkań w I kw. 2025 r. na sześciu głównych rynkach, to o ok. 6% mniej k/k

59 000

łączna dostępna oferta mieszkań na koniec I kw. 2025 r.

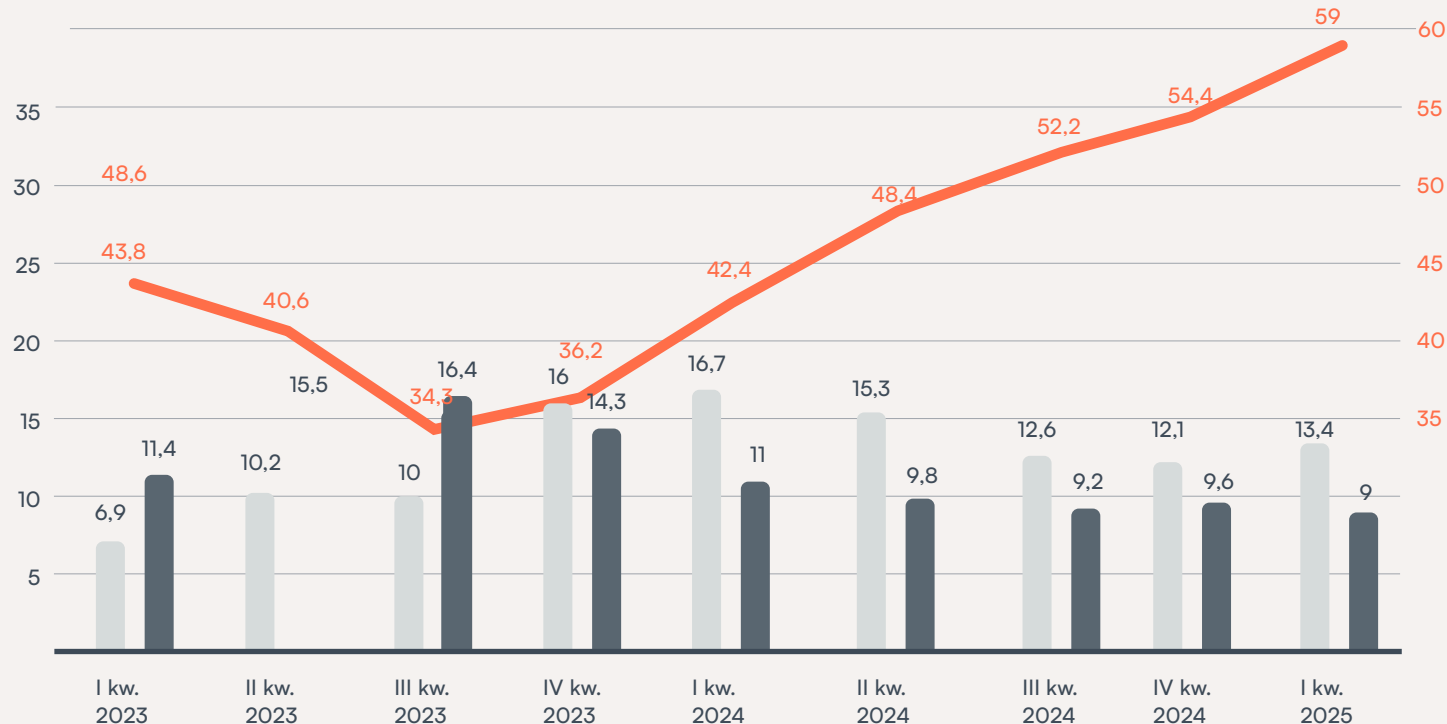
13 400

tyle mieszkań weszło do oferty w I kw. 2025 r.

1-3%

zakres wzrostów cen na sześciu głównych rynkach w I kw. 2025 r.

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



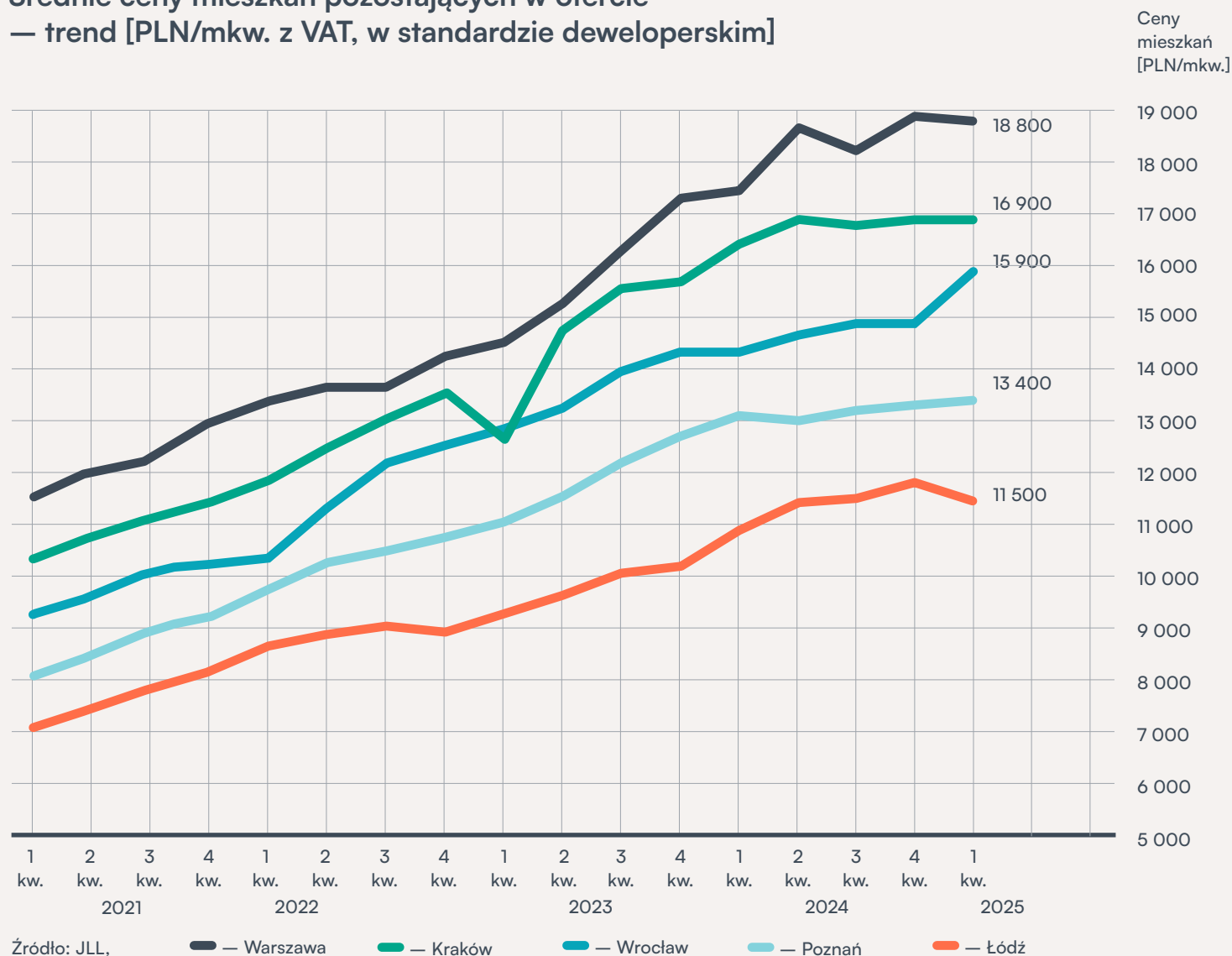
Źródło: JLL ,
Rankomat.pl,
Rentier.io

— mieszkania wprowadzone do sprzedaży

— mieszkania sprzedane

— liczba mieszkań w ofercie

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





Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż w pierwszym kwartale 2025 r.

W pierwszym kwartale 2025 r. Grupa Echo Investment sprzedała 530 lokali i przekazała klucze do 24 mieszkań. Grupa rozpoczęła budowę łącznie 1 597 lokali na sprzedaż. Od początku 2025 r. do oferty weszły kolejne etapy takich projektów jak 29 Listopada, Zenit IV, Apartamenty Grzybowska oraz Powstańców 7D, Modern Mokotów etap III oraz Apartamenty Esencja.

W 2025 r. Grupa Echo-Archicom planuje zakończenie ponad 2 700 mieszkań, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.



 Jaworska, Wrocław

530

liczba mieszkań sprzedanych w I kw. 2025 r.

24

liczba mieszkań przekazanych w I kw. 2025 r.

1 597

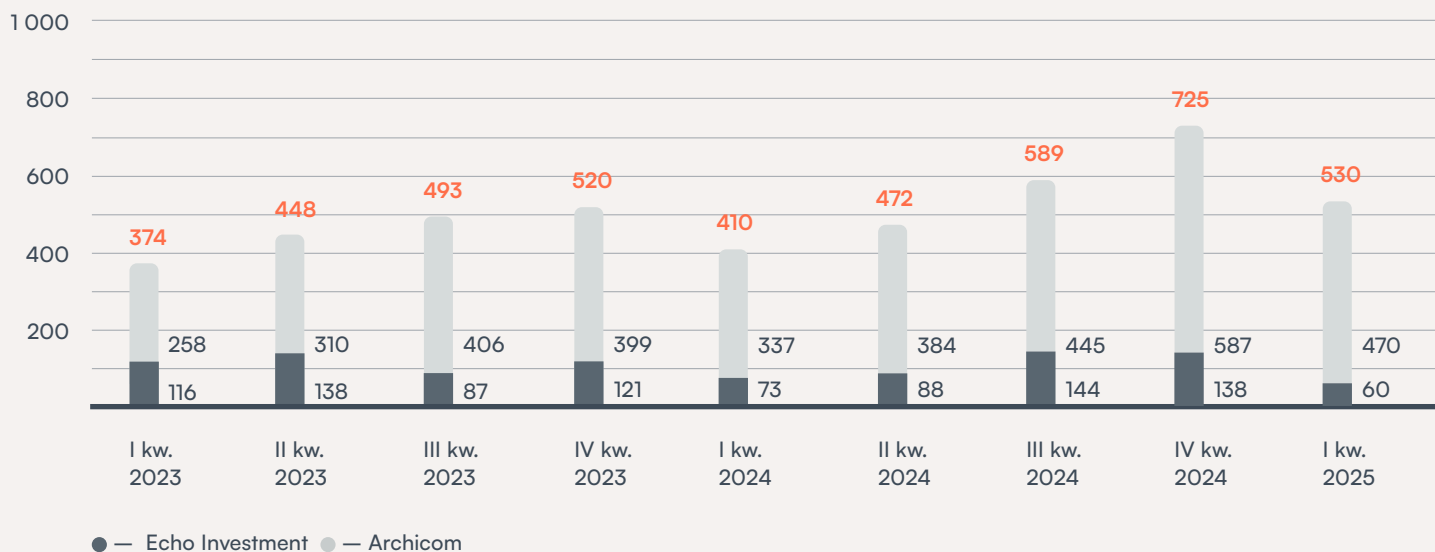
liczba mieszkań, których budowa rozpoczęła się w I kw. 2025 r.

6 422

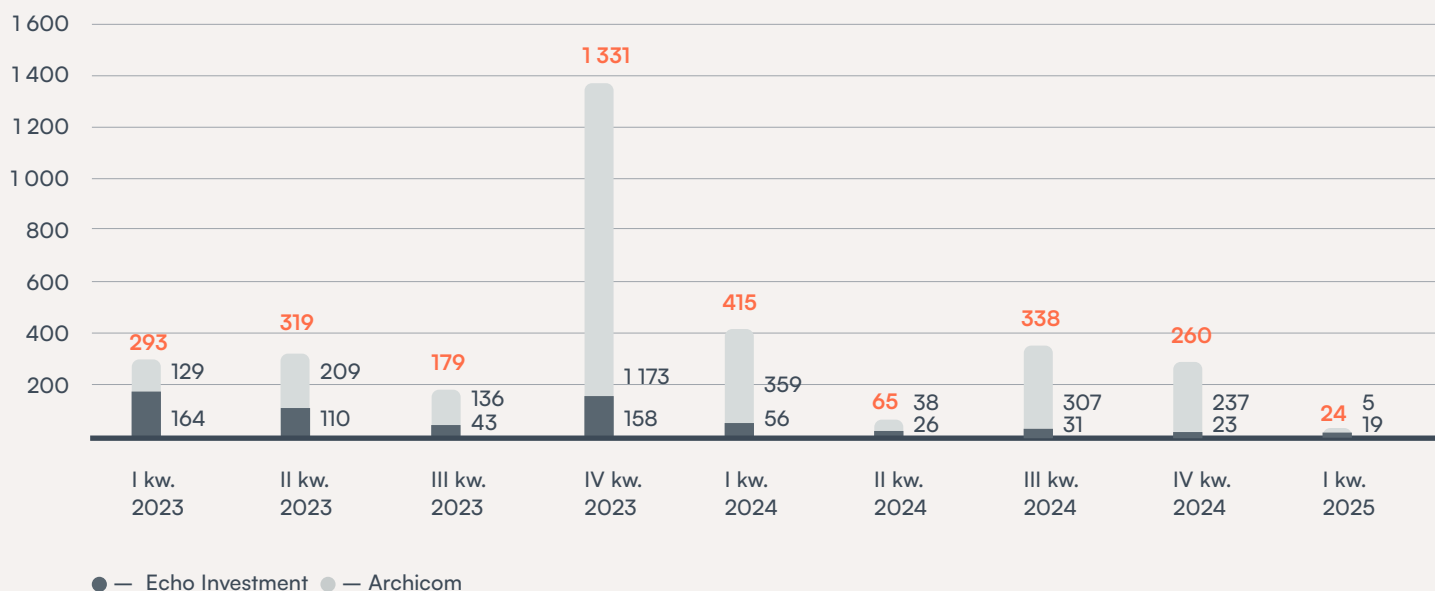
liczba wszystkich lokali w budowie na koniec I kw. 2025 r.

Pomimo ogólnego spadku dynamiki sprzedaży mieszkań w Polsce, projekty Grupy Echo-Archicom cieszyły się stabilnym popytem, co potwierdzają wyniki sprzedaży w pierwszym kwartale. Lokalizacje w centralnych dzielnicach największych polskich miast, szeroka oferta udogodnień, wszechobecna zieleń - to tylko niektóre z atutów, które wpływają na wysokie zainteresowanie naszymi projektami.

Sprzedaż mieszkań Grupy Echo Investment-Archicom [szt.]



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



Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w pierwszym kwartale 2025 r.

W pierwszym kwartale 2025 r. polski rynek PRS przekroczył liczbę 22 340 dostępnych mieszkań, z kolejnymi 11 800 w budowie. Prognozy wskazują, że w ciągu najbliższych dwóch lat sektor ten wzbogaci się o dodatkowe 12 000 lokali.

Według danych z końca 2024 r. największa aktywność deweloperska koncentruje się w Warszawie i Gdańsku, gdzie w budowie znajduje się ok. 2 500 mieszkań w każdym z tych miast. W Poznaniu realizowane są inwestycje na około 2 000 mieszkań, natomiast we Wrocławiu i Krakowie liczba lokali w budowie przekracza 1 200. W pozostałych miastach powstaje około 400 nowych mieszkań PRS.

W 2025 r. planowane jest oddanie do użytku kolejnych 5 700 lokali, głównie w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie. Mimo wyższych stawek w projektach PRS (średnio o 4-5% w porównaniu z rynkiem prywatnym), poziom pustostanów utrzymuje się tam na bardzo niskim poziomie — poniżej 3%.

Po niewielkiej korekcie w 2024 r., czynsze na rynku najmu w pierwszym kwartale 2025 r. ustabilizowały się, a ewentualne wzrosty były niższe od tempa inflacji. Wynajem nadal pozostaje bardziej opłacalny niż zakup mieszkania na kredyt, szczególnie w największych polskich miastach.

Obecnie, podobnie jak w 2024 r., kluczowe czynniki napędzające rynek PRS to rosnąca mobilność społeczeństwa, stabilne prognozy demograficzne w dużych miastach oraz wysokie koszty zakupu mieszkań, które sprawiają, że najem instytucjonalny staje się coraz bardziej atrakcyjną alternatywą. Dodatkowo, przyszły spadek stóp procentowych może wpłynąć na zwiększenie zainteresowania inwestycjami w ten sektor. Jego przyszłość będzie zależała od dalszych regulacji prawnych i sytuacji na rynku nieruchomości.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

22 340

zasób istniejących mieszkań PRS w Polsce w I kw. 2025 r.

11 800

lokale PRS w budowie w I kwartale 2025 r.





Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem w pierwszym kwartale 2025 r.

Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie, utrzymuje pozycję lidera rynku PRS. Ta największa instytucja wynajmująca mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, realizuje budowę ponad 3 tys. lokali.

>10 000

tyle mieszkań w abonamencie będzie realizowanych Resi4Rent do 2027 r.

5 798

łączna liczba wybudowanych lokali Resi4Rent w 16 lokalizacjach, w sześciu największych miastach w Polsce — Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie na koniec pierwszego kwartału 2025 r.

3 042

łączna liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy

1 637

łączna liczba lokali, których budowę planujemy rozpocząć w 2025 r.



 Mieszkanie Resi4Rent



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie prywatnych akademików w pierwszym kwartale 2025 r.

StudentSpace kontynuuje realizację dwóch projektów w Krakowie

W pierwszym kwartale 2025 r., Echo Investment, wraz z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners, realizowało dwa projekty StudentSpace, w których powstają miejsca dla łącznie 1 221 studentów. Pierwszy znajduje się na terenie wielofunkcyjnego kompleksu WITA. Lokalizacja blisko Dworca Głównego, Galerii Krakowskiej i centrum miasta zapewni przyszłym mieszkańcom akademika łatwy dostęp do Uniwersytetu Ekonomicznego, Politechniki Krakowskiej i Uniwersytetu Jagiellońskiego. Drugi projekt jest położony przy al. 29 Listopada, w szybko rozwijającej się części Krakowa w pobliżu Uniwersytetu Rolniczego.

Pierwsze 1,2 tys. pokoi będzie gotowych do wynajęcia studentom na początku roku akademickiego 2025/2026.

W ramach Grupy reagujemy na rosnące potrzeby mieszkaniowe w Polsce — zarówno w formie mieszkań na sprzedaż, jak również pod postacią alternatywnych rozwiązań, takich jak mieszkania na wynajem czy prywatne akademiki. Sektor living jest jednym z głównych kierunków, w których się rozwijamy. Start budowy pierwszych projektów pod szyldem StudentSpace pozwoli nam umacniać atrakcyjność naszego portfela dla inwestorów. Zapotrzebowanie polskich i zagranicznych studentów na jakościowe, tętniące życiem miejsca do odpoczynku i nauki jest bardzo duże.



StudentSpace przygotowuje pierwszy projekt w Warszawie

Ukończenie pierwszego projektu StudentSpace w Warszawie planowane jest jesienią 2026 r. W tym celu wykorzystana zostanie działka na Mokotowie, skąd łatwo dotrzeć do dużych stołecznych uczelni: SGH, Politechniki Warszawskiej czy Uczelni Łazarskiego.

5 000

tyle łóżek znajdzie się w ofercie nowoczesnych i energooszczędnych akademików StudentSpace w najważniejszych miastach uniwersyteckich w Polsce

1 221

tytu studentów pomieszczą pierwsze dwa akademiki StudentSpace w Krakowie. Budynki przyjmą studentów w roku akademickim 2025/2026

Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek biurowy w Warszawie w pierwszym kwartale 2025 r.

Na koniec pierwszego kwartału 2025 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie osiągnęły poziom 6,27 mln mkw. Najwięcej powierzchni biurowej znajduje się w strefach centralnych, które stanowią 45% całkowitej podaży.

W pierwszym kwartale 2025 r. na warszawskim rynku biurowym oddano do użytku jedynie 5 600 mkw. powierzchni. To jeden z najniższych kwartalnych wyników w historii rynku; niższy poziom nowej podaży odnotowano jedynie w III kwartale 2023 r. Dla porównania, w analogicznym okresie 2024 r. przybyło niemal 49 000 mkw. biur, co potwierdza wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej.

Popyt na biura w Warszawie w pierwszym kwartale 2025 r. wyniósł ponad 160 500 mkw., co oznacza wzrost o 16% w porównaniu z analogicznym okresem 2024 r., ale jest nieco poniżej średniej dla pierwszych kwartałów z lat 2020—2024 (161 600 mkw.). Około 63% tej powierzchni (101 000 mkw.) zostało wynajęte w strefach centralnych, z czego największą aktywność najemców odnotowano w strefie CBD — 52 200 mkw.

W pierwszym kwartale 2025 r. najwyższy udział w strukturze popytu miały nowe umowy najmu, w tym transakcje właścicielskie — 61% Renegocjacje umów stanowiły — 25%, ekspansje 9% a umowy typu pre-let odpowiadały za kolejne 5% całkowitego popytu.

Na koniec pierwszego kwartału 2025 r. wskaźnik pustostanów w Warszawie wyniósł 10,5%, co oznacza spadek o 0,1 punktu procentowego w porównaniu z poprzednim kwartałem. Dostępność powierzchni biurowej wynosiła ponad 657 700 mkw. Absorpcja netto w całym mieście osiągnęła 12 200 mkw., co oznacza wzrost o 120% względem analogicznego okresu w 2024 r.

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie w pierwszym kwartale 2025 r. pozostały stabilne. W budynkach w centrum miesięczne stawki kształtowały się na poziomie od 22,5 do 27,00 EUR/metr kwadratowy, a w najlepszych lokalizacjach mogły przekraczać ten poziom. W strefach poza centralnych czynsze wywoławcze oscylowały od 13,25 do 15,00 EUR/mkw. Stawka opłaty

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



eksploatacyjnej wynosi do 40,00 PLN/metr kwadratowy/miesiąc.

6,27 mln mkw.

zasoby powierzchni biurowej w Warszawie pod koniec marca 2025.

5 600 mkw.

powierzchnia biur dostarczona na stołeczny rynek w I kw. 2025 r.

10,5%

poziom pustostanów w Warszawie na koniec marca 2025 r.

160 500 mkw.

popyt na powierzchnię biurową w Warszawie w I kw. 2025 r.

► Rynek biurowy na rynkach regionalnych w pierwszym kwartale 2025 r.

Na koniec pierwszego kwartału 2025 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych w Polsce wyniosły około 6,77 mln mkw. Największymi rynkami po Warszawie pozostawały Kraków (około 1,83 mln mkw.), Wrocław (około 1,37 mln mkw.) oraz Trójmiasto (około 1,07 mln mkw.).

Na koniec pierwszego kwartału 2025 r. wskaźnik pustostanów na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniósł średnio 17,5%, co stanowi spadek w porównaniu do poprzednich lat.

Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w miastach regionalnych w pierwszym kwartale 2025 r. wyniósł niespełna 177 000 mkw. co jest wynikiem o 20% niższym względem ubiegłego kwartału oraz o 27% wyższym względem analogicznego kwartału 2024 r. Największy popyt odnotowano w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście.

W pierwszy kwartale 2025 r. odnowienia obecnych umów najmu

miały największy udział w wolumenie transakcji, co wskazuje na stabilizację rynku. W pierwszym kwartale odnowienia stanowiły 48%, nowe umowy 43%, ekspansje 8%, podczas gdy transakcje na potrzeby właścicieli budynków 1% całkowitej aktywności.

6,77 mln mkw.

zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych.

2,4 tys. mkw.

powierzchnia budynków biurowych oddanych do użytku na rynkach regionalnych w I kw. 2025 r.

177 tys. mkw.

popyt na powierzchnię biurową na ośmiu głównych rynkach regionalnych w I kw. 2025 r.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

Główne rynki biurowe w Polsce
w pierwszym kwartale 2025 r.

	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 270	5,6	160,5	10,5	13-27
Kraków	1 835	4,0	56,6	17,6	15-17
Wrocław	1 365	2,4	43,8	20,4	13,5-16
Katowice	771	0	18,5	21,1	13,5-15,5
Łódź	642,3	0	5,9	22,3	12,5-13,75

Źródło: JLL, PINK



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym w pierwszym kwartale 2025 r.

Wiosną 2025 r. gotowy będzie Office House w wielofunkcyjnym projekcie Towarowa22 w Warszawie. Budynek realizowany przez Echo Investment i AFI zapewni 32 500 mkw. powierzchni biurowej i handlowo-gastronomicznej. Wśród najemców Office House są już m.in. firmy Crowe i Eimage klub fitness Change oraz restauracja Splendido. W toku są zaawansowane rozmowy z kolejnymi klientami.

W Krakowie Echo Investment zakończyło komercjalizację kompleksu biurowego Brain Park. Oferuje on łącznie 43 200 mkw. powierzchni w całości wynajęty przez EY, Volvo Tech Hub, Tanium, EPAM Polska, PepsiCo GBS, APPTIO Poland, Enprom oraz Mercator Medical.

W budynkach działają też biura serwisowane Loftmill, przychodnia Medicover, kantyna, piekarnia i kawiarnia.

W biznesowym centrum Wrocławia trwa realizacja projektu Swobodna SPOT. W I kwartale 2025 r. na budynku zawisła symboliczna wiecha. 16 100 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej będzie gotowe w połowie 2025 r. Ofertę udogodnień w Swobodna SPOT wzbogaci klub Fitness Academy - największa we Wrocławiu sieć fitness zajmie aż 1 500 mkw.

W Krakowie Echo Investment realizuje miastotwórczy projekt destination - WITA, a w nim m.in. 18 700 mkw. powierzchni komercyjnej.



 CitySpace Novo, Warszawa

W największych miastach, takich jak Warszawa, Kraków i Wrocław, obserwujemy rosnące zainteresowanie biurami o wysokim standardzie, w budynkach realizowanych i zarządzanych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Popularnością cieszą się zwłaszcza centralne lokalizacje, a liczba projektów w realizacji jest dość ograniczona.

99 000 mkw.

łączna powierzchnia biurowa Echo Investment w eksploatacji

67 300 mkw.

łączna powierzchnia biurowa w budowie

32 500 mkw.

powierzchnia do wynajęcia Office House

16 100 mkw.

powierzchnia do wynajęcia w pierwszym etapie Swobodna SPOT





Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w pierwszym kwartale 2025 r.

W pierwszym kwartale 2025 r. działania CitySpace koncentrowały się na rozwoju sieci oraz przygotowaniu do dalszej ekspansji. W tym okresie podpisano 60 umów, na podstawie których pozyskaliśmy użytkowników na 389 nowych stanowisk pracy — co oznacza, że aż 18% wszystkich użytkowników CitySpace dołączyło

do naszej społeczności w Q1. Na ten wynik złożyły się zarówno ekspansje dotychczasowych klientów, jak i nowe kontrakty z firmami, które po raz pierwszy zdecydowały się na współpracę z CitySpace.

Zakończono również fazę koncepcyjną dwóch kluczowych

inwestycji: nowego biura CitySpace Forum we Wrocławiu oraz rozbudowy flagowego projektu CitySpace Rondo 1 w Warszawie. Realizacja tych projektów, planowana na trzeci kwartał 2025 r., zwiększy całkowitą liczbę dostępnych stanowisk pracy w sieci CitySpace o ponad 500.



 CitySpace Midpoint, Wrocław

11

lokalizacji w portfelu CitySpace, w 5 miastach: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach oraz Łodzi

30 500 mkw.

łączna powierzchnia przestrzeni biurowej zarządzanej przez CitySpace

4 050

liczba stanowisk pracy

1.13

Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek handlowy w Polsce w pierwszym kwartale 2025 r.

Na koniec pierwszego kwartału 2025 r. całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce osiągnęła około 16,9 mln mkw.

W pierwszym kwartale 2025 r. deweloperzy dostarczyli na rynek 47 000 mkw. powierzchni, co jest najlepszym wynikiem od 2019 r.

W pierwszym kwartale 2025 r. oddano do użytku osiem obiektów handlowych, z czego pięć to nowe inwestycje, a trzy to rozbudowy istniejących obiektów. Wszystkie nowo oddane obiekty zlokalizowane były w miastach poniżej 50 tys. mieszkańców, co potwierdza utrzymujące się zainteresowanie mniejszymi rynkami.

Na koniec marca 2025 r. w budowie pozostawało 515 000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej. Wśród inwestycji dominowały parki handlowe (76%), a pozostałe formaty stanowiły centra handlowe (14%), magazyny handlowe typu cash&carry (6%) oraz centra wyprzedażowe (4%).

W pierwszym kwartale 2025 r. na polskim rynku zadebiutowało 5 nowych marek handlowych.

Średnia odwiedzalność w styczniu 2025 w centrach handlowych wyniosła około 380 tys. klientów na jeden obiekt, zaś w lutym spadła do około 350 tys. W porównaniu rok do roku odwiedzalność w styczniu nieznacznie wzrosła o 0,3%, jednak w lutym odnotowano już spadek o 6%.

W pierwszym kwartale 2025 r. wskaźnik pustostanów w największych aglomeracjach Polski utrzymał się na stabilnym poziomie i wyniósł 3,4%.

Początek roku to również czas corocznych korekt czynszowych. Dla umów w euro obowiązuje wskaźnik HICP (średnio 2,4—2,6%), a dla kontraktów w PLN — inflacja GUS (3,6%). W wielu umowach uwzględnia się minimalne i maksymalne progi zmian (np. 2—5%).

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

16,9 mln mkw.

nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce

47 000 mkw.

nowa powierzchnia oddana do użytku w I kw. 2025 r.

515 000 mkw.

powierzchnia w budowie w I kw. 2025 r.

3,4%

średni wskaźnik pustostanów w największych aglomeracjach

Źródło: Cushman & Wakefield



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych w pierwszym kwartale 2025 r.

W pierwszym kwartale 2025 r. Echo Investment pozyskało refinansowanie o wartości 61,4 mln euro dla centrum handlowego Libero Katowice. Kredytu udzieliło konsorcjum składające się z Banku Pekao S.A i PKO Banku Polskiego S.A.

Strategia oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingowym, zapewniała w pierwszym kwartale 2025 r. stabilność operacji zarówno Libero Katowice jak i Galerii Młociny w Warszawie. Obydwa centra są

niemal w 100% wynajęte i notują stałe wzrosty odwiedzalności, przy jednoczesnym wzroście obrotów najemców.

Pierwszy kwartał 2025 r. to umacnianie handlu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero były nieco niższe niż w zeszłym roku, co było spowodowane zamknięciem czasowym wiaduktu w pobliżu centrum. W warszawskiej Galerii Młociny notujemy utrzymanie odwiedzalności na tym samym poziomie.

20

łączna liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych w pierwszym kwartale 2025 r. Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Grupy Echo Investment, dołączyły Mr. DIY, Intersport oraz Dreslow

Strategicznie, dla Echo Investment komponenty handlowe i usługowe stanowią element wzmacniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „destinations”, jak Browary Warszawskie, Fuzja w Łodzi czy Towarowa22 w Warszawie.

"Nasze aktywa w segmencie handlowym są dobrze przygotowane na zmieniające się oczekiwania klientów. Również stale rozbudowywana oferta handlowo-usługowa w projektach mieszkaniowych Grupy Echo-Archicom jest starannie dostosowana do potrzeb współczesnych użytkowników. Nowe projekty destination, które obecnie realizujemy w centrach największych polskich miast, np. Towarowa22 w Warszawa czy Łódzka Fuzja, cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców."



 Galeria Młociny, Warszawa

1.14

Portfel nieruchomości w Q1 2025 r.

Mieszkania

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż — pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

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

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

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprze- danych lokali]	Planowane przychody	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy
Łódź								
Fuzja Loft G01 ul. Tymienieckiego	7 600	158	44%	73,1	68,0	92%	IV kw. 2022	II kw. 2025
Fuzja Loft G02 ul. Tymienieckiego	9 900	186	37%	99,3	92,5	45%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Kraków								
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	76%	165,9	96,5	40%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Warszawa								
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	63%	592,6	358,6	76%	III kw. 2023	III kw. 2025
Razem Echo	56 100	1 082	58%	930,7	615,5	67%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprze- danych lokalii]	Planowane przychody	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW								
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	94%	26,7	16,0	52%	II kw. 2024	IV kw. 2025
29 listopada I ul. 29 listopada	15 400	389	0%	204,3	146,5	31%	I kw. 2025	IV kw.2026
KATOWICE								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	31%	188,1	136,7	20%	I kw. 2025	IV kw. 2026
ŁÓDŹ								
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	100%	51,1	34,1	95%	IV kw. 2023	II kw. 2025
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	48%	66,0	46,6	73%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	81%	86,7	65,5	49%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	35%	178,1	129,7	34%	I kw. 2024	III kw. 2026
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	19%	74,2	52,2	35%	I kw. 2025	IV kw. 2025
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	55%	165,7	119,7	45%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	46%	154,1	110,8	37%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	47%	164,4	119,5	37%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	13%	92,2	66,0	17%	I kw. 2025	IV kw. 2026
WARSZAWA								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	39%	275,9	180,1	73%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 200	143	31%	510,5	223,2	40%	II kw. 2024	III kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska ul. Grzybowska	4 300	78	9%	180,2	126,6	47%	I kw. 2025	II kw.2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	11%	288,7	174,0	33%	I kw. 2025	IV kw. 2026
WROCLAW								
River Point 5 ul. Mieszczkańska	1 800	22	0%	30,8	26,9	30%	III kw. 2022	I kw. 2027
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 900	188	100%	108,2	71,0	96%	II kw. 2023	II kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	100%	36,4	23,3	87%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	99%	73,4	47,9	78%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	65%	187,3	118,9	40%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	55%	123,5	81,0	39%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	100%	70,4	42,1	64%	I kw. 2024	IV kw. 2025

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	28%	275,9	211,1	49%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	44%	129,8	101,4	45%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	76%	68,7	52,3	35%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	24%	221,7	162,6	37%	I kw. 2025	III kw. 2027
Razem Archicom	262 500	5 245	44%	4 032,9	2 685,6	45%		
Projekty rozpoczęte Archicom w Q1 2025	75 400	1 597		1 249	865			
Razem Echo i Archicom	318 600	6 327		4 963,7	3 301,1			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa								
T22 A2 Warszawa, ul. Towarowa	14 300	184	590,1	264,9	13%	III kw. 2025	IV kw. 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe.
Łódź								
Fuzja I_01 ul. Tymienieckiego	5 000	103	55,1	70,1	62%	I kw. 2025	I kw. 2026	
Razem Echo	19 300	287	645,2	335,0				

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom
w przygotowaniu

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	56,8	39,5	13%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	46,3	26,8	17%	II kw. 2025	IV kw. 2026
29 listopada II, ul. 29 listopada	13 200	315	172,4	123,7	31%	IV kw. 2025	III kw. 2027
ŁÓDŹ							
Flow IV ul. Hasa	8 400	203	97,0	69,4	17%	II kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 200	238	115,3	79,7	8%	III kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit V ul. Widzewska	9 300	188	81,5	55,7	9%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VIII ul. Widzewska	10 200	192	88,6	61,7	8%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	76,0	52,1	8%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Flow III ul. Hasa	10 000	262	118,5	86,4	18%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	106,0	72,3	8%	I kw. 2027	III kw. 2028
Flow V ul. Hasa	20 700	421	228,4	168,4	19%	III kw. 2027	III kw. 2029
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	135,4	86,2	8%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	48,9	31,4	7%	III kw. 2028	II kw. 2030
POZNAŃ							
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 500	197	136,3	90,8	14%	III kw. 2026	III kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 400	232	150,8	104,1	14%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego	15 700	203	151,4	111,0	9%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego	14 500	265	142,7	102,3	8%	II kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego	18 100	330	173,9	125,6	8%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
WARSZAWA							
Stacja Wola III ul. Ordonia	13 300	232	242,1	131,3	24%	II kw. 2025	II kw. 2027
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	169	742,8	352,2	26%	III kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 600	266	328,1	180,3	32%	III kw. 2025	III kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	8 000	71	352,1	165,2	24%	III kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 200	113	133,1	71,5	32%	II kw. 2026	II kw. 2028
Postępu I ul. Postępu	13 800	265	235,7	152,0	24%	III kw. 2026	II kw. 2028
Modern Mokotów VII ul. Domaniewska	7 700	140	153,8	102,4	37%	III kw. 2026	III kw. 2028
Postępu II ul. Postępu	8 300	167	142,4	93,0	23%	I kw. 2027	I kw. 2029

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Modern Mokołów VIII ul. Domaniewska	17 800	324	367,4	238,2	37%	IV kw. 2027	III kw. 2029
WROCŁAW							
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6 600	133	94,3	58,8	14%	II kw. 2025	I kw. 2027
Browarna 1 ul. Browarna*	7 000	148	111,8	80,9	35%	II kw. 2025	II kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	18 400	388	237,2	160,2	17%	III kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 2 ul. Browarna*	9 000	164	155,3	107,9	32%	III kw. 2025	III kw. 2027
Czarneckiego - AH ul. Stefana Czarneckiego	2 200	60	36,6	25,1	19%	I kw. 2026	III kw. 2028
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarneckiego	4 000	97	60,7	39,6	22%	I kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9 700	177	106,3	78,9	16%	II kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	72	42,7	30,0	12%	II kw. 2026	I kw. 2028
Browarna 3 ul. Browarna*	7 700	107	137,7	91,8	32%	II kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10 000	187	110,2	81,6	16%	III kw. 2026	II kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 200	210	157,4	117,4	33%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Browarna 4 ul. Browarna*	22 500	424	411,2	273,7	31%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	10 500	190	115,7	84,9	15%	III kw. 2027	II kw. 2029
Przystań Reymonta WR5 ul. Władysława Reymonta	3 800	117	58,2	43,2	36%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
Razem Archicom	440 900	8 144	6 658	4 247	22%		
Razem projekty Echo i Archicom w przygotowaniu	460 200	8 431	7 303,9	4 582,2			

* Joint venture (55% Archicom S.A., 45% Rank Progress)

** Projekt został przeniesiony do Grupy Archicom w celu realizacji projektu mieszkaniowego

** 1 sierpnia 2023 r. Grupa Echo zawarła z Grupą Archicom umowę przeniesienia do Grupy Archicom aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment

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

Mieszkania na wynajem Resi4Rent w 2025 r.

Legenda:

GLA (Gross Lease Area) łączna powierzchnia najmu

Przewidywany budżet zawiera koszty: koszt finansowania zewnętrznego w okresie realizacji, wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów

zewnętrznych oraz 6% wynagrodzenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment. Nie zawiera kosztów marketingu i kosztów finansowania wewnątrzgrupowego.

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
WROCLAW					
R4R Wrocław Rychtańska ul. Zakładowa	11 400	302	12,2	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa (River Point) Mieszczarnańska* ul. Dmowskiego	9 300	269	0,6	76,3	I kw. 2020
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	13,6	135,9	III kw. 2023
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	11	105,2	II kw. 2024
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 200	301	11,3	98,8	IV kw. 2024
R4R Wrocław Grabiszyńska	7 226	202	7,8	89,8	IV kw. 2024
LÓDŹ					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	6,8	52,4	III kw. 2019
R4R Łódź ul. Kilińskiego	10 000	287	9,6	104,4	III kw. 2024
WARSZAWA					
R4R Warszawa Browary* ul. Grzybowska	19 000	450	2,4	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	9,3	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	15,4	112,1	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	6,7	54,7	III kw. 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 300	344	15,1	127,3	I kw. 2023
R4R Warszawa ul. Wilanowska	11 700	374	16,6	132,4	II kw. 2023
GDAŃSK					
R4R Gdańsk Kołobrzaska ul. Kołobrzaska	10 000	302	12,2	88,7	II kw. 2021
POZNAŃ					
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	5,6	45,4	III kw. 2021
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	14,7	137,3	IV kw. 2024

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
KRAKÓW					
R4R Kraków Bonarka ul. Puskarska	5 100	149	5,6	40,5	III kw. 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	387	13,8	103,2	IV kw. 2022
R4R Kraków ul. Romanowicza	6 758	200	8,3	72,4	I kw. 2025
Razem	199 384	5 798	198,6	1 901,9	

*aktywo dostępne do sprzedaży. Szacunek rocznych przychodów uwzględnia zaprzestanie podpisywania umów najmu od 2Q 2024 w związku z prowadzonym procesem sprzedaży projektów

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przycho- dy z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW						
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	5 974	167	6,5	74,2	III kw. 2022	II kw. 2025
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 100	620	24,6	234,2	I kw. 2024	IV kw. 2025
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 500	277	11,4	105,7	II kw. 2023	II kw. 2025
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Romanowicza	22 742	673	28,0	243,5	IV kw. 2022	II kw. 2025
GDAŃSK						
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 300	569	27,8	276,7	II kw. 2023	III kw. 2025
R4R Gdańsk ul. Zielony Trójkąt	24 000	736	30,2	284,7	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Razem	101 616	3 042	128,5	1 218,9		

Projekt do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przycho- dy z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	12 800	376	17,9	184,7	IV kw. 2025	IV kw. 2027
R4R Warszawa, ul. Wołoska	9 177	295	14,5	151,2	II kw. 2025	I kw. 2027
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Dmowskiego	22 100	677	26,1	265,4	III kw. 2025	IV kw. 2027
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 400	289	10,6	104,6	II kw. 2025	I kw. 2027
Razem	52 477	1 637	69,1	705,9		

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

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

Prywatne akademiki (StudentSpace) w 2025 r.

Legenda:
NLA - powierzchnia użytkowa

Przewidywany budżet zawiera koszty:
koszt finansowania zewnętrznego
w okresie realizacji, wartość gruntu, koszty

projektowania, wykonawstwa, nadzorów
zewnętrznych oraz 12% wynagrodzenia za
prowadzenie projektu przez Echo Investment.

Projekty prywatnych akademików w budowie

Projekt	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Szacowa- ne roczne przychody [PLN mln]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Rozpo- częcie budowy	Plano- wane za- kończenie budowy	Uwagi
KRAKÓW								
ul. 29 Listopada	9 500	611	635	12,2	153,8	III kw. 2024	III kw. 2025	Projekt należy w 30% do Grupy Echo Investment, w 70% do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
ul. Wita Stwosza A	3 800	222	242	4,6	58,0	II kw. 2024	III kw. 2025	Projekt należy w 30% do Grupy Echo Investment, w 70% do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
ul. Wita Stwosza F1&F2	5 400	324	344	6,8	84,3	III kw. 2024	III kw. 2025	Projekt należy w 30% do Grupy Echo Investment, w 70% do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
Razem	18 700	1 157	1 221	23,6	296,0			

Projekty prywatnych akademików na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Uwagi
WARSZAWA				
ul. Beethovena	11 200	551	551	
ul. Wołoska	8 300	469	504	
ul. Zamoyskiego	9 700	510	532	
ul. Armii Krajowej	8 900	553	602	Plot secured
Razem	38 100	2 083	2 189	

Projekty komercyjne - biura i aparthotele w 2025 r.

<p>Legenda:</p> <p>GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.</p> <p>NOI — (net operating income) — dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.</p> <p>ROFO — (right of first offer) — prawo do złożenia pierwszej oferty"</p>			<p>W związku z 25% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.</p> <p>Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych,</p>	<p>które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.</p>
--	--	--	--	--

Projekty biurowe Grupy Echo Investment w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Poziom wynaję-cia [%]	Plano-wane przychody NOI [mln EUR]	Przewi-dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpozna-ny zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
KRAKÓW								
Brain Park I al. Pokoju	29 800	100%	5,9	281,9	95%	46,2	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Brain Park II al. Pokoju	13 400	100%	2,7	139,2	90%	-3,6	I kw. 2024	Nieruchomość inwestycyjna.
ŁÓDŹ								
City Forum — City 2 ul. Traugutta	12 700	87%	2,6	103,6	90%	26,5	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom S.A.
WARSZAWA								
myhive Mokotów ul. Postępu/Domaniewska	43 100	62%	4,1	n/a	n/a	21,7	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia
Razem	99 000		15,3	520,5		90,8		

* bez magazynów

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

Projekty biurowe Grupy Echo w budowie

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Poziom wynajęcia [%]**	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godziwej narasta- jąco [mln PLN]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA									
T22 Office B ul. Towarowa	32 500	90%	10,1	420,1	68%	19,0	II kw. 2023	II kw. 2025	Projekt należy w 30% do Grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe.
WROCŁAW									
Swobodna I ul. Swobodna	16 100	32%	3,3	148,0	47%	0,7	III kw. 2023	III kw. 2025	
KRAKÓW									
Wiła Stwosza ul. Wiła Stwosza	18 700	0%	4,2	177,5	38%		II kw. 2024	IV kw. 2025	
Razem	67 300		17,5	745,5		19,7			

* bez magazynów
**% z podpisanych LOI
***zysk rozpoznany przez Grupę Echo (100%)

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
T22 Office A Warszawa, ul. Towarowa	53 200	18,3	789,1	16%	III kw. 2025	III kw. 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe.
Razem	53 200	18,3	789,1				

* bez magazynów

Wszystkie budynki biurowe w budowie i przygotowaniu są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Projekty aparthotele Grupy Echo w przygotowaniu

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI [mln PLN]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA							
T22 Aparthotel E Warszawa, ul. Towarowa	17 000	20,0	235,9	18%	IV kw. 2025	IV kw. 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe.
T22 Aparthotel C Warszawa, ul. Towarowa	34 100	40,4	464,3	18%	III kw. 2027	IV kw. 2029	Projekt należy w 30% do Grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe.
Razem	51 100	60,4	700,2				

Projekty komercyjne — centra handlowe w 2025 r.

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

NLA - powierzchnia użytkowa

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

Projekty handlowe w eksploatacji (wg planowanych przychodów NOI w mln EUR)

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA								
Galeria Młociny ul. Zgrupowania AK "Kampanos"	84 700	97%	20,0	1 269,3	99,9%	-2,2 **	II kw. 2019	Projekt należy w 30% do Grupy Echo Investment i 70% do EPP.
KATOWICE								
Libero ul. Kościuszki	44 900	98%	9,0	404,1	96,7%	103,3 *	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
POZNAŃ								
Pasaż Opieńskiego ul. Opieńskiego	13 500	94%	1,0	n/a	n/a		n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
KRAKÓW								
Pasaż Kapelanka ul. Kapelanka	17 800	99%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
ŁÓDŹ								
Fuzja ul. Tymienieckiego	1 799	69%	0,4	22,8	100%	0,6		
Razem	162 699,3		32,2	1 696,2		101,2		

*zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na Profit Share

**zysk rozpoznany przez Grupę Echo (30 %)

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

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

Bank ziemi w 2025 r.

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Towarowa	3 100	1 500	Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe.
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	67 200	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Warszawa, al. KEN	29 600	29 400	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, ul. Tymienieckiego	3 800	7 000	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Kraków, ul. Wita Stwosza	700	1 000	Działka pod usługi, biura.
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	26 400	35 200	Działka pod usługi, mieszkania.
Wrocław, Swobodna	4 500	14 000	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	22 000	Działka pod usługi, mieszkania.
Razem	137 400	186 200	

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Projekt Kraków	7 100	12 100	
Projekt Kraków 2	5 600	10 400	
Razem	12 700	22 500	

Pozostałe grunty Grupy Echo

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	76 300	
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
Razem	84 400	

Pozostałe grunty Grupy Archicom

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Wrocław, ul. Vespucciego	700	Działka pod tereny zielone, z możliwością wybudowania pawilonu gastronomicznego.
Razem	700	

1.15

Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2025 r. — zakupy nieruchomości

Spółka	Bank ziemi	Grunty kupione*	Grunty kontrolowane*	Razem (PUM)
Archicom	Warszawa	4 326	-	4 326
Archicom	Kraków	8 650	18 465	27 115
Grupa kapitałowa Echo Investment razem		12 976	18 465	31 441

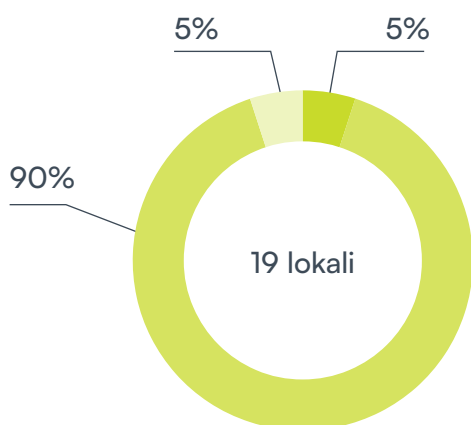
*szacowana liczba lokali możliwych do wybudowania



1.16

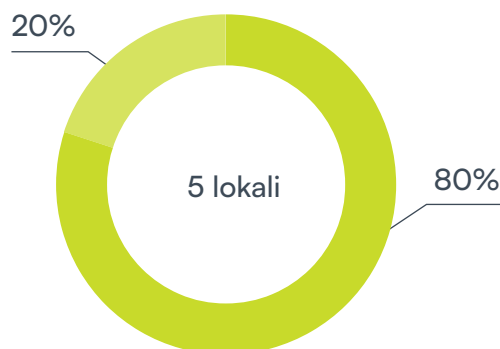
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2025 r.

Udział projektów mieszkaniowych Echo Investment w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w pierwszym kwartale 2025 r. [w szt.]



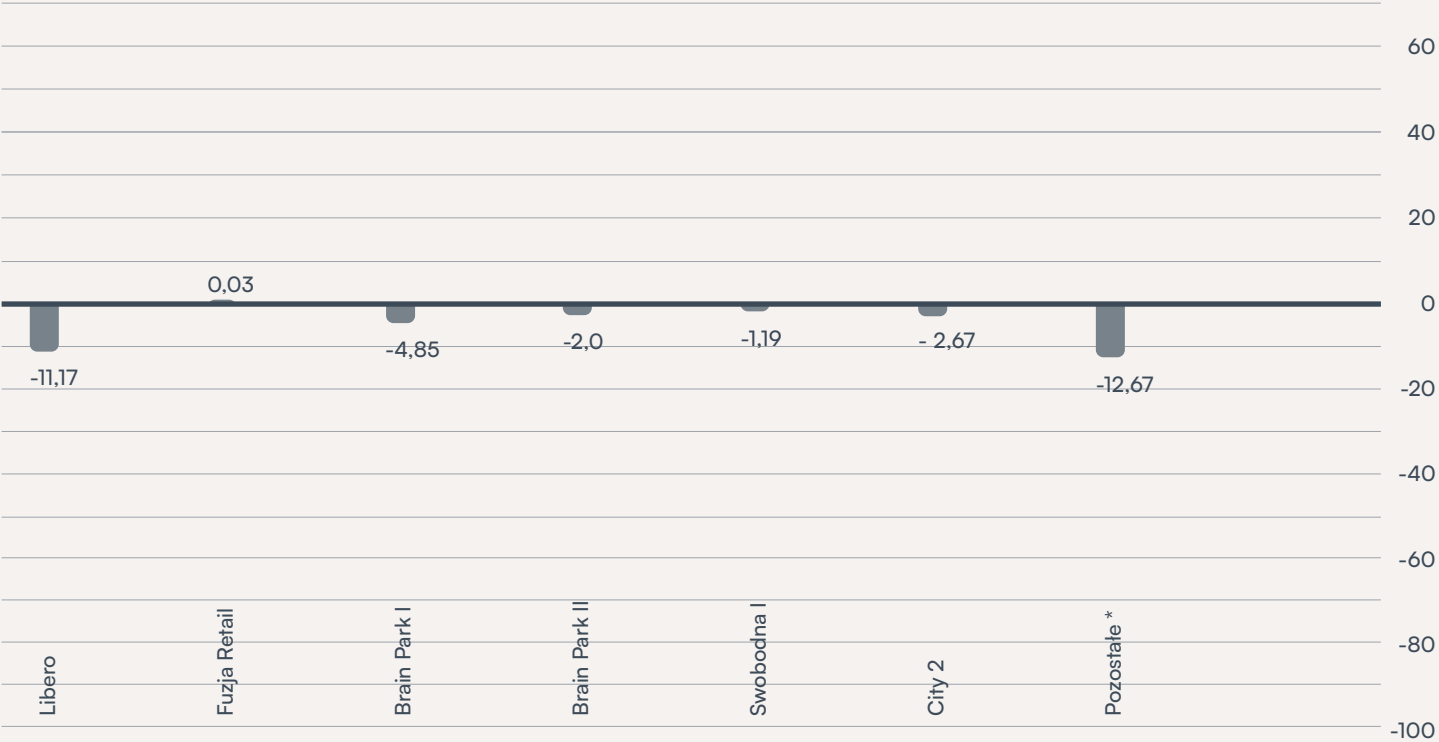
- Łódź, Fuzja II
- Łódź, Fuzja Loft G01
- Łódź, Wodna

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w pierwszym kwartale 2025 r. [w szt.]



- Wrocław, Sady nad Zieloną 2a
- Wrocław, Nowa Kępa Mieszczańska 1 (KM4 "River Point")

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych
w podziale na nieruchomości w pierwszym kwartale 2025 r. [mln PLN]



* City Space zgodnie z IFRS, Straightlining. wycena Master Lease (ML) sprzedanych projektów

Spadek wartości w pierwszym kwartale 2025 jest przede wszystkim wynikiem spadku kursu Euro z 4,2730 (Q4 2024) na 4,1839 (Q1 2025)

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

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Rada Prezesów EBC obniżyła stopy procentowe o 25 punktów bazowych. Od 23 kwietnia 2025 r. stopa depozytowa wyniesie 2,25%, refinansowa 2,40%, a kredytowa 2,65%. Obniżenie stóp procentowych, a co za tym idzie kosztów kredytów walutowych, może korzystnie wpłynąć na zainteresowanie zakupem nieruchomości komercyjnych.
- Rada Polityki Pieniężnej 7 maja podjęła decyzję o obniżeniu stóp procentowych o 50 punktów bazowych. To pierwsza obniżka stóp od 19 miesięcy. Były utrzymywane na niezmiennym poziomie od końca 2023 r. Może mieć to w przyszłości pozytywny wpływ na dostępność kredytów hipotecznych.
- Ogłoszenie rządowego programu wsparcia kredytów hipotecznych dla rynku wtórnego może zaktywizować klientów na rynku pierwotnym
- Wskaźnik inflacji na poziomie 3,6% w marcu 2025 r. jest najniższy od 9 miesięcy co wraz ze wzrostem przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw do 8 736,49 zł w pierwszym kwartale 2025 r. oraz utrzymującą się niską stopą bezrobocia (5,3% na koniec roku). zwiększa możliwości nabywcze Polaków
- Utrzymujący się popyt na mieszkania premium, potwierdza właściwy kierunek dywersyfikacji portfela Grupy.

Negatywne

- Ograniczona podaż gruntów może stanowić wyzwanie wobec rosnącego zapotrzebowania na nowe projekty mieszkaniowe.
- Potencjalny spadek tempa wzrostu przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej może spowodować spadek możliwości nabywania mieszkań.
- Pomimo majowej obniżki stóp, stopa referencyjna NBP wciąż jest na dość wysokim poziomie 5,25% i może ograniczać dostęp do finansowania hipotecznego na rynku mieszkaniowym.
- Brak długoterminowych działań państwa i wprowadzanie programów opartych jedynie na wzmacnianiu popytu, wraz z jednoczesnym wzrostem podaży mieszkań na rynku pierwotnym, utrudnia stabilizację sytuacji w długiej perspektywie.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Fuzja Loftu G01 w Łodzi,
- Wodna w Łodzi.

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- Zenit w Łodzi,
- Awipolis we Wrocławiu.

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

- Wrocław Swobodna I

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach,
- Brain Park I w Krakowie,
- Brain Park II w Krakowie,
- City 2 we Wrocławiu.

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

- Galeria Młociny w Warszawie,
- Towarowa 22 w Warszawie,
- Resi4Rent,
- Student Space

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu Echo Investment S.A.

Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy Echo Investment.

Polityka dywidendowa i dywidenda

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

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

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

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

Wykonanie Polityki Dywidendowej

Rok obrotowy 2024

Decyzja o podziale zysku za rok obrotowy 2024 podejmowana będzie w trakcie obrad najbliższego zwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy, którego jednym z punktów przedmiotu obrad będzie m.in. zatwierdzenie sprawozdań finansowych spółki oraz podjęcie uchwał w przedmiocie podziału zysku.

20 maja 2025 r. Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację dotyczącą podziału wypracowanego zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024 w wysokości 2 085 457,08 zł poprzez wyłączenie go w całości od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczenia na kapitał zapasowy.

27 maja 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024.

1.19

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 marca 2025 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / Dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
11/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	Ipopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
41/2024	PLO017000103	Ipopema Securities S.A.	100 000	27.02.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
51/2024	PLO017000111	Ipopema Securities S.A.	100 000	13.05.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
61/2024	PLO017000129	Ipopema Securities S.A.	200 000	1.08.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			720 000		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.					
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	8.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	1.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
M11/2025	PLARHCM00172	mBank S.A.	120 000	14.03.2029	WIBOR 3M + marża 2,55%
Razem			688 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria R	PLECHPS00381	DM PKO BP	50 000	15.11.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria S/S2	PLECHPS00399	DM PKO BP	140 000	31.01.2028	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria T	PLECHPS00415	DM PKO BP	60 000	26.04.2028	WIBOR 6M + marża 3,8%
Razem			455 000		
Obligacje w tys. PLN razem			1 805 000		

Obligacje w EUR dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
31/2023	PLO017000095	Ipopema Securities S.A.	43 000	27.10.2028	stała stopa oprocentowania 7,4%
Obligacje w EUR/PLN razem			43 000		

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

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w 2025 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
Seria K	PLECHPS00324	10.01.2025	50 000
Razem			50 000

Obligacje wykupione przez Archicom S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M7/2023	PLO221800108	17.03.2025	62 000
Razem			62 000

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M1/2025	PLARHCM00172	14.03.2025	120 000
Razem			120 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment w 2025 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
Libero, Katowice	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		61 400		61 400	EURIBOR 3M + marża	30.11.2029
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Erste Group Bank FirstRand Bank Limited		43 565		43 565	EURIBOR 3M + marża	28.03.2029
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		64 429		63 953	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
Towarowa 22 B*	Project Towarowa 22 Sp. z o.o. T 22 Budynek B Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		31 020		8 546	EURIBOR 3M + marża	31.12.2031
			6 000			0	WIBOR 1M + marża	31.12.2026
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		45 957	EURIBOR 3M + marża	30.09.2026
Resi4Rent* - I transza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	40 864		39 613		WIBOR 3M + marża	11.12.2028
Resi4Rent* - I transza projektów - projekty przeznaczone do sprzedaży	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	95 696		72 406		WIBOR 3M + marża	30.09.2025
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowski Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	69 000		64 489		WIBOR 3M + marża	27.06.2027
Resi4Rent* - III transza projektów	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o. Pimech Invest Sp. z o.o. M2 Hotel Sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o. R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego BNP Paribas Polska	78 223		70 884		WIBOR 1M + marża	29.12.2028
Resi4Rent* - IV transza projektów	M2 Biuro Sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o. R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. R4R Kraków JPii Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	118 301		67 203		WIBOR 1M + marża	15.12.2029
Resi4Rent* - V transza projektów	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o. Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o. Hotel Wrocław Grabiszewska Sp. z o.o. Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o. R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.	175 061		96 098		WIBOR 1M + marża	30.12.2030
Resi4Rent* - Corporate Credit Facility	R4R Poland Sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		22 500		22 500	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			583 145	282 914	410 693	245 921		

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

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom w 2025 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys. EUR]	Stan wykorzystania kredytu [tys. EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12 500	11 762	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028 nie później niż 20.12.2028
Razem			12 500	11 762		

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

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 marca 2025 r.

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A.*	75 000	62 466	31.10.2025	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	8.09.2025	WIBOR 3M + marża
Santander Bank Polska S.A.**	90 000	63 661	31.05.2025***	WIBOR 1M + marża
Razem	195 000	156 127		

* Dostępna kwota kredytu 31 marca 2025 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 5,8 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu 31 marca 2025 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 1,3 mln zł.

*** Dnia 16 maja 2025 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej wydłużający okres dostępności kredytu do 31 maja 2027 r.

Linie kredytowe Grupy Archicom w 2025 r.

Bank	Podmiot zaciągający kredyt	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.	160 000	132 927	30.09.2027	WIBOR 1M + marża
Razem		160 000	132 927		

* kredyt w rachunku bieżącym. Środki z Kredytu spółka będzie przeznaczać na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności grupy kapitałowej Archicom S.A.

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

Brak zmian w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A. w Q1 2025 r.

Gwarancje wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 2025 r. [tys. PLN]

Gwarancje finansowe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	756	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	546	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Miasto stołeczne Warszawa	13 500	26.06.2034	Gwarancja dotycząca zrzeczenia się roszczeń związanych z planowanym uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej.
Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - Sp.k.	City One Park Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	57	Do czasu usunięcia wad w Budynku B i podpisaniu na tę okoliczność protokołu potwierdzającego powyższą okoliczność.	Porozumienie zawarte w miejsce gwarancji bankowej na zabezpieczenie roszczeń z Kontraktu budowlanego na realizację budynku B, która wygasła 9.07.2023 r. Na mocy porozumienia zostały zabezpieczone roszczenia o usunięcie wad w budynku City 1 (budynek B).
Razem			14 859		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	M2 Biuro Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	44 097	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilańska Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	19 541	31.12.2029	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparta przez Pimco.
Razem			200 894		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			215 753		

Brak zmian w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w w Q1 2025 r.

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

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

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 31 marca 2025 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2025 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W pierwszym kwartale 2025 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Wpływ wyników w pierwszym kwartale 2025 r. na realizację prognoz finansowych

31 grudnia 2024 r. spółka Echo Investment S.A. opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na podstawie artykułu 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, Prognoza jest dostępna na stronie www pod adresem Prognozy finansowe - Echo Investment.

Wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2025 r. nie wpływają na realizację prognoz zobowiązań finansowych Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W pierwszym kwartale 2025 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

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

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

CZĘŚĆ 2

Skrócone śródroczne
skonsolidowane
sprawozdania
finansowe Grupy Echo
Investment na dzień
i za okres kończący
się 31 marca 2025 r.



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

	1.01.2025 - 31.03.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 31.03.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	94 608	358 947
Koszt własny sprzedaży	(61 907)	(233 655)
Zysk brutto ze sprzedaży	32 701	125 292
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(34 119)	(34 154)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(15 731)	(16 346)
Koszty sprzedaży	(25 068)	(14 694)
Koszty ogólnego zarządu	(20 519)	(26 915)
Pozostałe przychody operacyjne	3 791	13 825
Pozostałe koszty operacyjne	(6 688)	(3 625)
Zysk (strata) operacyjny	(65 633)	43 383
Przychody finansowe	10 475	10 809
Koszty finansowe	(59 533)	(49 765)
Zysk z tytułu pochodnych instrumentów	-	327
Zysk z tytułu różnic kursowych	18 703	11 763
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	(3 198)	18 082
Zysk (strata) brutto	(99 186)	34 599
Podatek dochodowy	5 376	(6 022)
- część bieżąca	(7 786)	(29 576)
- część odroczone	13 162	23 554
Zysk (strata) netto, w tym:	(93 810)	28 577
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(85 442)	13 300
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	(8 368)	15 277
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(85 442)	13 300
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	(0,21)	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	(0,21)	0,03

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

	Stan na 31.03.2025 (niebadane)	Stan na 31.12.2024
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	81 710	81 579
Rzeczowe aktywa trwałe	75 197	74 497
Nieruchomości inwestycyjne	1 474 101	1 493 493
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	554 754	519 218
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	870 141	876 309
Długoterminowe aktywa finansowe	522 117	483 780
Należności z tytułu leasingu	4 812	5 070
Pozostałe aktywa	729	167
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	169 248	151 928
Grunty przeznaczone pod zabudowę	84 588	83 930
	3 837 397	3 769 971
Aktywa obrotowe		
Zapasy	2 559 554	2 161 728
Należności z tytułu podatku dochodowego	24 061	21 437
Należności z tytułu pozostałych podatków	110 170	81 738
Należności handlowe i pozostałe	174 758	252 221
Krótkoterminowe aktywa finansowe	28 742	1 674
Inne aktywa finansowe	143 614	117 912
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	182 731	366 205
	3 223 630	3 002 915
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	-	-
	3 223 630	3 002 915
Aktywa razem	7 061 027	6 772 886

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

	Stan na 31.03.2025 (niebadane)	Stan na 31.12.2024
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 057 735	1 057 735
Zyski zatrzymane	511 372	596 814
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(2 626)	300
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 587 116	1 675 484
Kapitały udziałowców niekontrolujących	328 329	336 698
	1 915 445	2 012 182
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 644 257	2 268 961
Pochodne instrumenty finansowe	476	554
Rezerwy długoterminowe	11 928	8 304
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	167 550	163 377
Zobowiązania z tytułu leasingu	159 912	171 610
Zobowiązania pozostałe	80 267	85 736
	3 064 389	2 698 542
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	480 035	714 387
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 425	11 985
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	13 945	65 676
Zobowiązania handlowe	124 752	158 121
Zobowiązania z tytułu leasingu	95 483	90 428
Rezerwy krótkoterminowe	37 427	28 327
Zobowiązania pozostałe	194 765	152 975
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 129 361	840 263
	2 081 193	2 062 162
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
	2 081 193	2 062 162
Kapitał własny i zobowiązania razem	7 061 027	6 772 886

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

	1.01.2025 - 31.03.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 31.03.2024 (niebadane)
Zysk za rok obrotowy	(93 810)	28 577
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(2 926)	(143)
Inne całkowite dochody netto	(2 926)	(143)
Całkowity dochód za okres, w tym:	(96 736)	28 434
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(88 368)	13 157
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(8 368)	15 277

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kur- sowe z przeli- czenia	Kapitał własny przypisany akcjonar- iuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2025 - 31.03.2025							
Stan na początek okresu	20 635	1 057 735	596 814	300	1 675 484	336 698	2 012 182
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	(85 442)	-	(85 442)	(8 369)	(93 811)
Inne całkowite dochody	-	-	-	(2 926)	(2 926)	-	(2 926)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	(85 442)	(2 926)	(88 368)	(8 369)	(96 737)
Stan na koniec okresu	20 635	1 057 735	511 372	(2 626)	1 587 116	328 329	1 915 445
za okres 1.01.2024 - 31.03.2024							
Stan na początek okresu	20 635	1 057 378	611 346	694	1 690 053	338 036	2 028 089
Zysk netto danego okresu	-	-	13 300	-	13 300	15 277	28 577
Inne całkowite dochody	-	-	-	(143)	(143)	-	(143)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	13 300	(143)	13 157	15 277	28 434
Stan na koniec okresu	20 635	1 057 378	624 646	551	1 703 210	353 313	2 056 523

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

	1.01.2025 - 31.03.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 31.03.2024 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	(99 186)	34 599
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	3 198	(18 082)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	4 214	3 438
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(19 135)	(13 463)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	43 549	46 626
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	34 119	34 154
Strata z działalności inwestycyjnej	204	922
Zmiana stanu rezerw	12 724	4 932
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych	(90)	(868)
	78 782	57 659
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	(381 561)	(140 269)
Zmiana stanu należności	17 945	(47 783)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	247 559	11 322
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	(25 702)	6 264
	(141 759)	(170 466)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		
	(162 162)	(78 208)
Podatek dochodowy zapłacony	(16 970)	(28 411)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
	(179 132)	(106 619)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	93	34
Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	3 408
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	150	759
Odsetki z tytułu leasingu	94	-
Spłata należności z tytułu leasingu	74	-
Zbycie inwestycji	-	5
	411	4 206
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(1 843)	(2 359)
Inwestycje w nieruchomości	(46 325)	(40 693)
Udzielone pożyczki	(34 260)	(148 486)
	(82 428)	(191 538)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		
	(82 017)	(187 332)

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

	1.01.2025 - 31.03.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 31.03.2024 (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	144 376	73 450
Emisja dłużnych papierów wartościowych	120 000	306 648
	264 376	380 098
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(6 987)
Spląty kredytów i pożyczek	(2 593)	(13 097)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(111 814)	(61 241)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(12 718)	(10 960)
Odsetki zapłacone	(59 575)	(34 508)
Wydatki związane z emisją akcji Archicom S.A.przeprowadzoną w poprzednim roku	-	(880)
	(186 700)	(127 673)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	77 676	252 425
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(183 473)	(41 526)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(183 473)	(41 526)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	366 204	813 836
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	182 731	772 310

Informacje o sprawozdaniu finansowym



2.1

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Echo Investment prezentowane są dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. oraz dane porównawcze na 31 grudnia 2024 r. i za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN), która jest również walutą funkcjonalną spółki dominującej.

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2025 r. zostało zatwierdzone do publikacji 29 maja 2025 r.

2.2

Grupa Echo Investment

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2025 r. wchodziło 145 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 58 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio — poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. — jest głównym

akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 marca 2025 r. posiadało 74,04% akcji uprawniających do 76,53% głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

W ramach spółek współzależnych Grupa posiada mniejszościowe udziały we wspólnych przedsięwzięciach — przede wszystkim w spółkach będących właścicielami gotowych, budowanych lub projektowanych inwestycji z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, domów studenckich, centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie, projektu wielofunkcyjnego Towarowa 22 w Warszawie czy projekt mieszkań na sprzedaż Browarna we Wrocławiu.

Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w pierwszym kwartale 2025 r.

Zwiększenie Grupy kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
EASS500 Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	19.02.2025	5 000 PLN

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	12 794 350 PLN
Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	50 000 PLN
Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	3 825 990 PLN
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	767 053 PLN
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	327 661 PLN
Symetris - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Przejęcie spółki przez Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	50 000 PLN
Park Rozwoju III— Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Rozwiązanie spółki	4.03.2025	10 505 000 PLN

2.3

Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2025 r.:

Zmiany do MSR 21 Skutki zmiany kursów walut obcych: Brak wymienialności

(opublikowane 15 sierpnia 2023 r.)

Mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 r. lub później.

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2025 r.

2.4

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

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 31 marca 2025 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do

stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowany 9 kwietnia 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później.

MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji

(opublikowany w dniu 9 maja 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później.

Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych

(opublikowane 30 maja 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później.

Roczne zmiany do MSSF

(opublikowane 18 lipca 2024 r.)

do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania

finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych

(opublikowane 18 grudnia 2024 r.)

Na dzień sporządzenia niniejszego {skonsolidowanego} sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

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

CZĘŚĆ 3

Skrócone śródroczne
jednostkowe
sprawozdania finansowe
Echo Investment S.A.
na dzień i za okres
3 miesięcy kończący
się 31 marca 2025 r.



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

	1.01.2025- 31.03.2025	1.01.2024- 31.03.2024 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	44 700	28 030
Koszt własny sprzedaży	(32 276)	(19 845)
Zysk brutto ze sprzedaży	12 424	8 185
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(3 948)	(2 341)
Koszty sprzedaży	(1 907)	(1 569)
Koszty ogólnego zarządu	(12 644)	(23 119)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	142 988	68 231
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	6 755	12 479
Pozostałe koszty operacyjne	(15 839)	(268)
Udział w zyskach / stratach jednostek współkontrolowanych - metodą praw własności	(1 653)	2 419
Zysk operacyjny	119 421	51 538
Przychody finansowe	13	588
Koszty finansowe	(41 810)	(33 366)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	-	151
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych	7 397	2 997
Zysk brutto	85 021	21 908
Podatek dochodowy	411	2 583
Zysk netto	85 432	24 491
Zysk netto	85 432	24 491
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,21	0,06
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,21	0,06

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego
i pozostałych całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.03.2025	1.01.2024- 31.03.2024 przekształcone
Zysk netto	85 432	24 491
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowity dochód	85 432	24 491

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

	31.03.2025	31.12.2024
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	13	14
Rzeczowe aktywa trwałe	24 867	24 662
Nieruchomości inwestycyjne	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 733 686	1 745 169
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	729 295	733 920
Długoterminowe aktywa finansowe	9 070	5 825
Udzielone pożyczki	495 690	420 456
Należności z tytułu leasingu	23 636	25 057
	3 016 702	2 955 548
Aktywa obrotowe		
Zapasy	321 177	275 808
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 418	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	10 578	3 981
Należności handlowe i pozostałe	50 863	64 859
Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 478	-
Udzielone pożyczki	96 405	53 881
Inne aktywa finansowe	34 053	28 330
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 160	67 149
	561 132	494 008
Aktywa razem	3 577 834	3 449 556

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

	31.03.2025	31.12.2024
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	305 843	305 843
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(3 052))	(219)
Zakumulowany wynik z lat ubiegłych	197 027	194 942
Zysk netto	85 432	2 085
	1 310 180	1 227 581
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 383 125	1 384 869
- w tym od jednostek zależnych	191 879	153 559
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68 785	68 979
Otrzymane kaucje i zaliczki	2 853	3 481
Zobowiązania z tytułu leasingu	45 593	46 997
Zobowiązania pozostałe	16 950	19 586
	1 517 306	1 523 912
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	366 251	355 131
- w tym od jednostek zależnych	32 501	14 191
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	2	421
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 199	1 179
Zobowiązania handlowe	47 768	41 707
Otrzymane kaucje i zaliczki	230 285	206 055
Zobowiązania z tytułu leasingu	26 162	23 441
Rezerwy krótkoterminowe	11 580	10 821
Zobowiązania pozostałe	67 101	59 308
	750 348	698 063
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 577 834	3 449 556

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	31.03.2025	31.12.2024
Zobowiązania pozabilansowe	2 765 525	2 639 630
Zobowiązania pozabilansowe razem	2 765 525	2 639 630

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przypadające akcjonariuszom razem
Stan na 1 stycznia 2025	20 635	704 295	305 843	(219)	-	197 027	1 227 581
Zmiany w okresie:							
Różnice kursowe z przeliczenia jedno- stek zagranicznych	-	-	-	(2 833)			(2 833)
Zysk netto danego okresu	-	-	-		-	85 432	85 432
Zmiany razem	-	-	-	(2 833)	-	85 432	82 599
Stan na 31 marca 2025	20 635	704 295	305 843	(3 052)	-	282 459	1 310 180
Stan na 1 stycznia 2024 (poprzednio ogłoszony)	20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	50 254	1 030 773
zmiany przyjętych zasad rachunko- wości	-	-				194 942	194 942
Stan na 1 stycznia 2024 (po prze- kształceniu)	20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	245 195	1 225 714
Zmiany w okresie:							
Zysk netto:						24 491	24 491
- porzednio ogłoszony						24 291	24 291
- zmiany przyjętych zasad rachunko- wości	-	-	-	-	-	200	200
- po przekształceniu	-	-	-	-	-	24 491	24 491
Zmiany razem	-	-	-	-	-	24 491	24 491
Stan na 31 marca 2024	20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	269 686	1 250 205

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

	1.01.2025- 31.03.2025	1.01.2024- 31.03.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	85 021	21 908
II. Korekty	(92 508)	(33 701)
Amortyzacja	1 388	223
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(7 522)	2
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(100 809)	(31 378)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	12 782	(2 190)
Zysk / (strata) w udziale netto jednostek współkontrolowanych	1 653	(246)
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	-	(112)
III. Zmiana kapitału obrotowego :	(4 332)	109 461
Zmiana stanu rezerw	759	338
Zmiana stanu zapasów	(41 989)	(24 055)
Zmiana stanu należności	7 783	80 288
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	34 838	57 928
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(5 723)	(5 038)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	(11 819)	97 668
V. Podatek dochodowy zapłacony	(1 621)	(104)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	(13 440)	97 564
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	146 956	72 472
Z aktywów finansowych, w tym:	146 956	72 472
a) w jednostkach powiązanych	146 956	72 472
- zbycie aktywów finansowych	-	9
- dywidendy i udziały w zyskach	135 119	-
- spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji	11 700	69 918
- odsetki	137	2 545
II. Wydatki	(127 272)	(148 340)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(29)
Na aktywa finansowe, w tym:	(123 772)	(148 291)
a) w jednostkach powiązanych	(123 772)	(148 291)
- nabycie aktywów finansowych	-	(453)
- udzielone pożyczki	(123 772)	(147 838)
Inne wydatki inwestycyjne	(3 500)	(20)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 684	(75 868)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	121 094	144 711
Kredyty i pożyczki	121 094	1 659
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	140 000
Inne wpływy finansowe	-	3 052
II. Wydatki	(150 327)	(43 686)
Spłaty kredytów i pożyczek	(60 929)	(14 435)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(3 994)	(3 029)
Odsetki	(35 404)	(24 641)
Inne wydatki finansowe	-	(1 581)

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

	1.01.2025- 31.03.2025	1.01.2024- 31.03.2024
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(29 233)	101 025
Przepływy pieniężne netto razem	(22 989)	122 721
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(22 989)	122 721
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	67 149	101 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	44 160	224 273

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31.03.2024 r. (w tys. PLN)

Model biznesowy Spółki i Grupy kapitałowej zakłada inwestycje we wspólne przedsięwzięcia (i jednostki stowarzyszone) w spółkach celowych posiadających jedyne aktywo w postaci nieruchomości inwestycyjnej wycenianej do wartości godziwej generujące przychody z czynszów oraz zobowiązanie finansowe związanym z finansowaniem tej inwestycji. W związku z pojawiającymi się nowymi projektami, Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie wyceny takich inwestycji wg kosztu historycznego na wycenę metodą praw własności zgodnie z MSR 28.

Zmiana zasad rachunkowości została wprowadzona w 2024 r. i została zastosowana retrospektywnie. Poniżej zaprezentowano wpływ zmiany zasad rachunkowości na jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej i jednostkowy rachunek zysków i strat na 31.03.2024 r.

Zmiana zasad rachunkowości miała wpływ na jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

została zaprezentowana w linii zysk brutto oraz „zysk / (strata) w udziale netto jednostek współkontrolowanych”. W przypadku jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, zmiana zasad rachunkowości została zaprezentowana w jednostkowym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w linii „zmiany przyjętych zasad rachunkowości”. W wyniku zastosowania metody praw własności, zyski i straty wynikające z wzajemnych transakcji pomiędzy Spółką a wspólnym przedsięwzięciem są ujmowane w sprawozdaniu finansowym Spółki jedynie w stopniu odzwierciedlającym udział niepowiązanych inwestorów we wspólnym przedsięwzięciu. W związku z powyższym dokonano eliminacji niezrealizowanych zysków z wzajemnych transakcji ze wspólnym przedsięwzięciem w stopniu odpowiadającym udział Spółki w tym przedsięwzięciu.

Poniżej zaprezentowano wpływ zmiany dla linii, które uległy zmianie dla pozostałych linii brak zmian.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej
[tys. PLN]

	31.03.2024 opublikowane	korekta	31.03.2024 przekształcone
Aktywa			
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	1 858 998	(304 596)	1 554 402
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-	545 510	545 510
Pasywa			
Zakumulowany zysk	50 254	194 941	245 195
Zysk netto	24 291	200	24 491
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 928	45 773	47 701

Jednostkowy rachunek zysków i strat
[tys. PLN]

	1.01.2024- 31.03.2024 opublikowane	korekta	1.01.2024- 31.03.2024 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	29 871	(1 841)	28 030
Koszt własny sprzedaży	(19 902)	57	(19 845)
Zysk brutto ze sprzedaży	9 969	(1 784)	8 185
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	68 620	(389)	68 231
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	12 868	(389)	12 479
Udział w zyskach / stratach JV - metodą praw własności	-	2 419	2 419
Zysk operacyjny	51 291	247	51 538
Zysk brutto	21 661	247	21 908
Podatek dochodowy	2 630	(47)	2 583
Zysk netto	24 291	200	24 491

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główna Księgowa



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kielce, 29 maja 2025 r.

CZĘŚĆ 4

Oświadczenie Zarządu



Oświadczenie Zarządu

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, śródroczne sprawozdania finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za pierwszy kwartał 2025 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy.

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

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kielce, 29 maja 2025 r.

Kontakt

Projekt layoutu i skład:
Damian Chomąkowski
be.net/chomatowski

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment