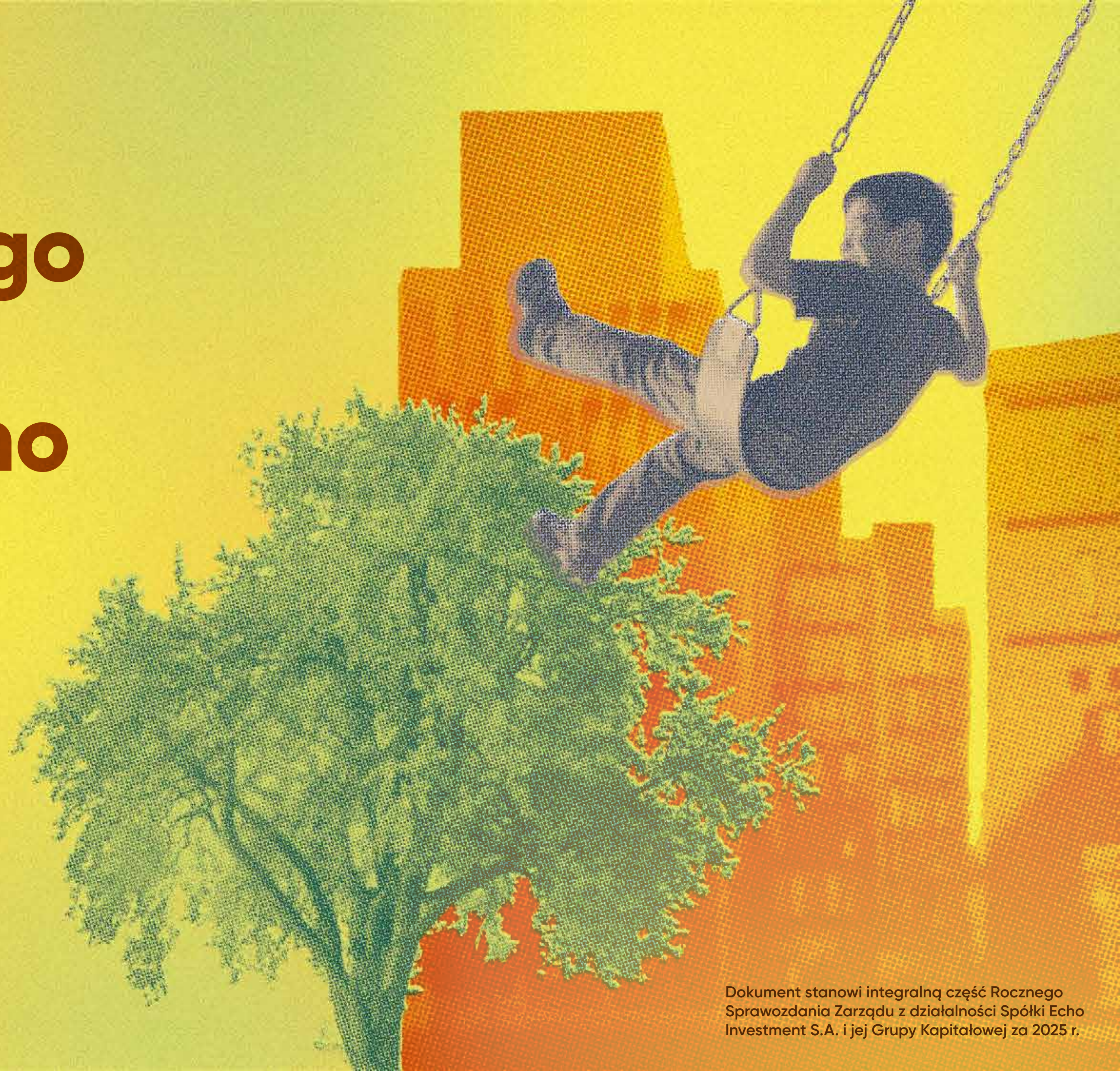


Sprawozdanie Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment 2025

ECHOGROUP



Dokument stanowi integralną część Roczego
Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Echo
Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2025 r.

Spis treści

List Przewodniczącego Komitetu Sterującego ESG	3
---	---

1 Ujawnienia ogólne	5
------------------------	---

ESRS 2 Ogólne ujawnianie informacji	6
--	---

2 Dla Planety	83
------------------	----

ESRS E1 Zmiana klimatu	85
---------------------------	----

ESRS E3 Woda i zasoby morskie	101
----------------------------------	-----

ESRS E4 Bioróżnorodność i ekosystemy	107
---	-----

ESRS E5 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym	114
---	-----

Taksonomia UE	121
---------------	-----

3 Dla Ludzi	139
----------------	-----

ESRS S1 Własne zasoby pracownicze	141
--------------------------------------	-----

ESRS S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	163
--	-----

ESRS S3 Dotknięte społeczności	176
-----------------------------------	-----

ESRS S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi	184
---	-----

4 Dla Interesariuszy	190
-------------------------	-----

ESRS G1 Postępowanie w biznesie	191
------------------------------------	-----

Załącznik nr 1 - Indeks ESRS – wykaz spełnionych wymogów dotyczących ujawniania informacji	204
--	-----

List Przewodniczącego Komitetu Sterującego ESG

Szanowni Państwo,

oddajemy w Państwa ręce Raport zrównoważonego rozwoju Grupy Echo za 2025 r. Pokazujemy w nim działania podejmowane w obszarze środowiska, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego, a także postępy w realizacji naszych celów.

Zrównoważony rozwój nie jest dziś osobnym tematem raportowym ani dodatkiem do działalności biznesowej. W sektorze nieruchomości oznacza podejmowanie lepszych decyzji inwestycyjnych i projektowych – takich, które ograniczają ryzyko, podnoszą jakość projektów i wzmacniają wartość aktywów w długim terminie. To przede wszystkim element budowania stabilności projektów i odporności organizacji na zmieniające się warunki rynkowe, środowiskowe i społeczne.

Branża nieruchomości znajduje się obecnie w okresie istotnych zmian. Rosną oczekiwania dotyczące efektywności energetycznej budynków, jakości przestrzeni miejskiej czy odporności projektów na wyzwania środowiskowe. Dziś nie projektuje się już przestrzeni bez uwzględnienia takich kwestii jak efektywność energetyczna budynków, mobilność, jakość przestrzeni wspólnych czy obecność zieleni w strukturze miasta. Jednocześnie coraz większego znaczenia nabiera odpowiedzialne zarządzanie inwestycjami oraz stabilność współpracy w całym łańcuchu realizacji projektów.

W ostatnich latach w Grupie Echo zbudowaliśmy solidne podstawy w tym zakresie – mierzymy nasz wpływ, analizujemy ryzyka i dysponujemy coraz bardziej precyzyjnymi danymi. Dzięki temu możemy dziś przechodzić z etapu planów i deklaracji do etapu decyzji, które realnie wpływają na sposób projektowania, finansowania i realizacji inwestycji.

W 2025 r. podejście to znalazło odzwierciedlenie w konkretnych działaniach realizowanych w naszych projektach. Przykładem jest rozwój inwestycji Towarowa 22 w Warszawie – wielofunkcyjnego, otwartego na miasto kwartału, w którym zastosowaliśmy rozwiązania ograniczające zużycie energii i wody, wspierające segregację śmieci przez najemców, oraz zaprojektowaliśmy rozbudowaną przestrzeń publiczną z zielenią

i nowymi nasadzeniami drzew. Równolegle, w ramach realizacji osiedla Modern Mokotów, wybudowaliśmy przy ul. Konstruktorskiej szkołę podstawową dla 450 uczniów – pierwszy w Polsce obiekt edukacyjny powstały dzięki współpracy samorządu z prywatnym inwestorem w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej, zaprojektowany z wykorzystaniem m.in. paneli fotowoltaicznych i systemu odzysku wody szarej.

Jako Grupa Echo działamy w sektorze, który ma istotny wpływ na środowisko i funkcjonowanie miast. Dlatego odpowiedzialność za ograniczanie emisji i transformację energetyczną traktujemy nie tylko jako zobowiązanie naszej organizacji, ale także jako element odpowiedzialności całej branży nieruchomości. Kalkulacja śladu węglowego za 2025 r. jest kolejnym krokiem w tym kierunku.

Traktujemy te zmiany jako impuls do dalszego rozwoju naszych projektów i sposobu prowadzenia biznesu. W praktyce oznacza to podejmowanie decyzji inwestycyjnych i projektowych, które ograniczają koszty operacyjne budynków i wzmacniają bezpieczeństwo realizacji projektów oraz stabilność współpracy z partnerami.

W raporcie przedstawiamy konkretne działania i wyniki pokazujące, jak podejście oparte na zrównoważonym rozwoju przekłada się na nasze projekty i wzmacnia fundamenty biznesowe Grupy. W praktyce projektowanie przestrzeni miejskich uwzględnia już standardowo kwestie bioróżnorodności i komfortu użytkowników – m.in. ochronę istniejącej zieleni oraz zasadę odpowiedniej zastępowalności drzew usuwanych w trakcie realizacji inwestycji. W 2025 r. wskaźnik zastępowalności drzew w naszych projektach przekroczył poziom 2 – zarówno pod względem liczby nowych nasadzeń, jak i ich jakości oraz wartości przyrodniczej.

Równolegle konsekwentnie wzmacniamy standardy bezpieczeństwa na budowach – poprzez audyty, szkolenia oraz ścisłą współpracę z wykonawcami i podwykonawcami. Dzięki temu liczba wypadków w 2025 r. znacząco się zmniejszyła, a na naszych budowach nie odnotowaliśmy żadnego wypadku śmiertelnego. Ważnym elementem odpowiedzialnego zarządzania pozostaje także rozwój organizacji – w 2025 r. kobiety stanowiły 47%,

a mężczyźni 53% kadry kierowniczej najwyższego szczebla, co potwierdza nasze podejście do budowania zespołów opartych na różnorodnych doświadczeniach i perspektywach.

Ważnym elementem naszej sprawozdawczości, który wyróżnia nas na rynku, jest raportowanie zgodności z unijną Taksonomią. W tym roku 10 naszych budynków uznane zostało za zgodne, są wśród nich 2 nowe – w ramach projektu Towarowa 22, tym samym utrzymujemy nasze konsekwentne podejście do zarządzania zagadnieniami środowiskowymi.

Patrząc w przyszłość, jesteśmy przekonani, że rozwój miast będzie coraz silniej polegał na łączeniu technologii, środowiska i potrzeb ludzi. To właśnie na styku tych trzech obszarów tworzymy dziś projekty, które mają największą szansę tworzyć trwałą wartość – zarówno dla mieszkańców i użytkowników przestrzeni, jak i dla inwestorów.

Dlatego w naszej działalności zrównoważony rozwój nie jest celem samym w sobie. Jest naturalnym rezultatem odpowiedzialnego podejścia do inwestycji i projektów, które realizujemy. Wierzimy, że takie podejście pozwala nie tylko budować lepsze projekty, ale także aktywnie uczestniczyć w tworzeniu nowoczesnych, odpornych i przyjaznych miast przyszłości.

Zachęcam do wnikliwej lektury naszego Raportu zrównoważonego rozwoju za 2025 r.

Z poważaniem



Waldemar Olbryk
Prezes Archicom,
odpowiedzialny za kwestie zrównoważonego rozwoju w Grupie Echo

Stosowane pojęcia i definicje

Grupa Echo, Grupa – wszystkie spółki kontrolowane bezpośrednio i pośrednio przez spółkę-matkę Echo Investment S.A.

Echo Investment – część Grupy kapitałowej konsolidowana przez spółkę Echo Investment S.A. z wyjątkiem Archicom S.A. i spółek przez nią konsolidowanych na wszystkich poziomach. Część Grupy zajmująca się nieruchomościami komercyjnymi.

Archicom – grupa kapitałowa konsolidowana przez spółkę matkę Archicom S.A. Stanowi mieszkaniową część Grupy Echo.

Spółka – termin odnosi się w raporcie do Echo Investment S.A.

Spółki – Echo Investment S.A. i Archicom S.A.

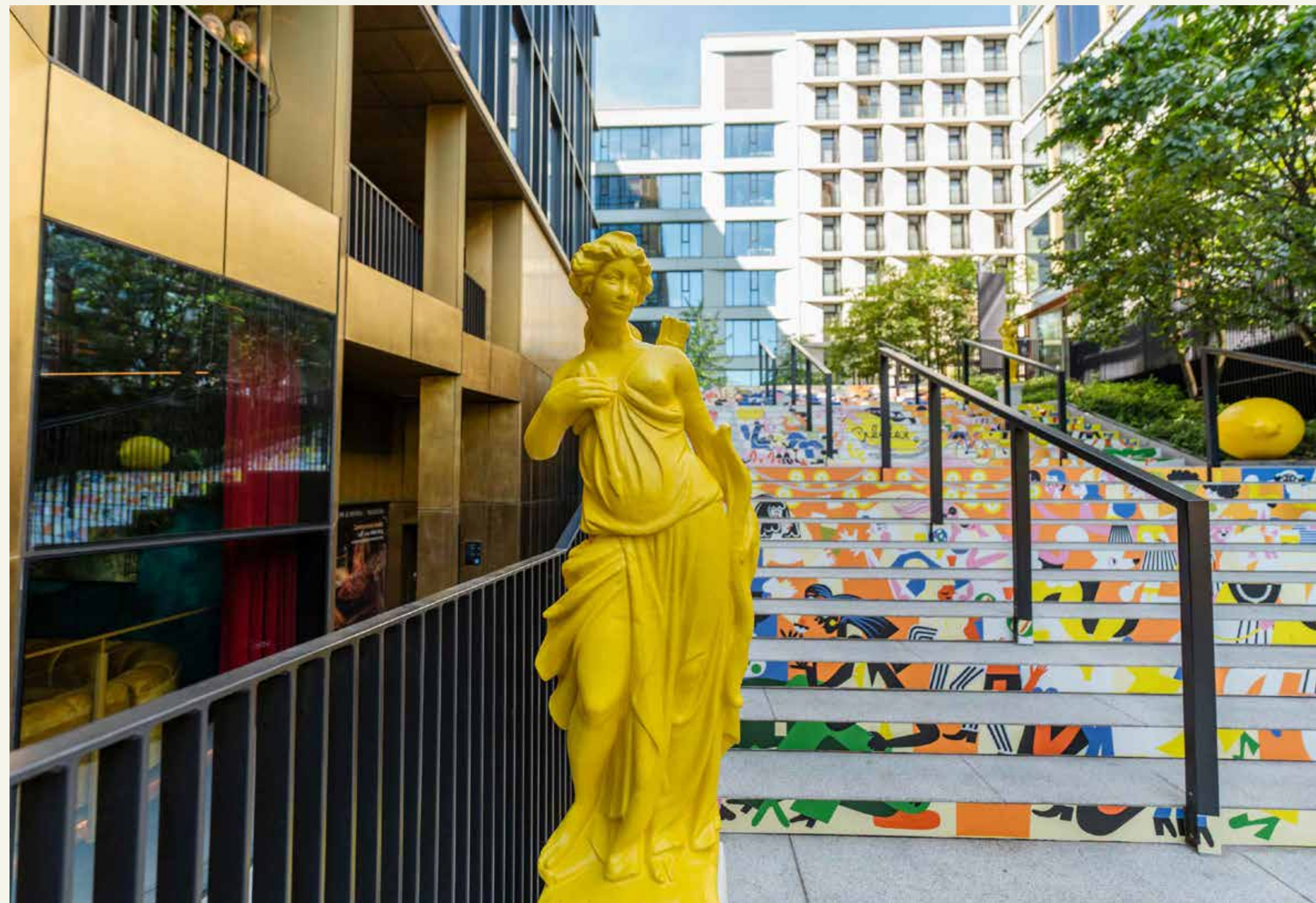
Zarząd Grupy lub Zarządy – działające wspólnie lub w podobny sposób zarządy rejestrowe wszystkich spółek z Grupy. W szczególności są to spółki Echo Investment S.A. i Archicom S.A., które są pracodawcami, organizują przedsięwzięcia biznesowe Grupy oraz kontrolują jej aktywa.

Rada Nadzorcza – Rada Nadzorcza spółki Echo Investment S.A.

Rady Nadzorcze – Rady Nadzorcze spółek Echo Investment S.A. oraz Archicom S.A.

Strategia zrównoważonego rozwoju Grupy Echo-Archicom 2030, Strategia ESG Echo-Archicom 2030, strategia zrównoważonego rozwoju, strategia ESG – odnosi się do strategii z zakresu zrównoważonego rozwoju obu spółek. Strategia ta co do zasady jest tożsama.

Sprawozdanie Zarządu – Roczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2025 r.



1. Ujawnienia ogólne

Ogólne ujawnianie informacji

Ogólna podstawa sporządzenia oświadczeń dotyczących zrównoważonego rozwoju

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie zrównoważonego rozwoju (oświadczenie dotyczące zrównoważonego rozwoju w rozumieniu ESRS) dotyczy Grupy Echo, na którą składają się spółka matka Echo Investment S.A. oraz spółki zależne (pośrednio lub bezpośrednio), w tym także Archicom S.A. wraz z jej spółkami zależnymi (pośrednio lub bezpośrednio). Podstawą sporządzenia oświadczenia jest Ustawa o rachunkowości z 29 września 1994 r., która implementuje wytyczne Dyrektyw Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464, 2004/109/WE, 2006/43/WE oraz 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD). Dyrektywa ta została wdrożona do krajowego porządku prawnego przez Ustawę o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw z 6 grudnia 2024 r.

Sporządzenie niniejszego oświadczenia zostało przeprowadzone zgodnie z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (European Sustainability Reporting Standards – ESRS). Oświadczenie jest integralną częścią Sprawozdania Zarządu z działalności.

Sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Jest to okres tożsamy z rokiem obrotowym Grupy.

W określonych obszarach sprawozdanie ma zastosowanie do łańcucha wartości Grupy. W szczególności:

- **ujawnienia dotyczące pracowników w łańcuchu wartości** (S2) dotyczą pracowników firm budowlanych, którzy wykonują swoją pracę na placach budowy kontrolowanych przez Grupę (niższy szczebel łańcucha wartości),
- **wybrane ujawnienia dotyczące wpływu prowadzonych budów** lub działań podejmowanych na nich są związane z operacjami wykonawców na budowach kontrolowanych przez Grupę (niższy szczebel łańcucha wartości). Są to:
 - a) **w obszarze S3** – niedogodności dla dotkniętych społeczności związane z prowadzeniem budów, procesy dialogu społecznego dla inwestycji budowlanych w trybie specustawy mieszkaniowej (tzw. lex developer), zarządzanie skargami i uwagami,
 - b) **w obszarze E3** – pobór wody i odprowadzanie ścieków na budowach, zasady bezpieczeństwa środowiskowego,
 - c) **w obszarze E4** – realny wpływ prowadzonych budów na różnorodność biologiczną, zasady bezpieczeństwa środowiskowego, stosowanie wytycznych dotyczących ochrony drzew,
 - d) **w obszarze E5** – postępowanie z odpadami na budowach, realizacja wymogów związanych z zagadnieniem odpadów niebezpiecznych.

Operacje te są w różnym stopniu kontrolowane przez Grupę, jednak za ich realizację odpowiadają wykonawcy.

Sprawozdanie podlega atestacji o ograniczonej pewności przez uprawniony podmiot, wybrany zgodnie z polityką Grupy przez Komitet Audytu. Atestacji nie podlegają dane porównawcze za 2024 r. i lata wcześniejsze (jeśli dotyczy).

W przypadkach, w których Grupa zdecydowała się włączyć do niniejszego sprawozdania informacje przez odniesienie, jest to zgodne z ESRS 1 sekcja 9.1 „Włączenie przez odniesienie” oraz każdorazowo precyzyjnie wskazano miejsce zamieszczenia wymaganych informacji.

Grupa nie skorzystała z możliwości pominięcia konkretnej informacji dotyczącej własności intelektualnej, know-how lub wyników innowacji, ani ze zwolnienia z obowiązku ujawniania informacji dotyczących oczekiwanych wydarzeń lub spraw będących przedmiotem toczących się negocjacji.

Granice raportowania

Niniejsze sprawozdanie obejmuje informacje podmiotach i operacjach dotyczących całej Grupy Echo. Zakres konsolidacji jest taki sam jak w przypadku sprawozdania finansowego.

Pełna lista konsolidowanych spółek znajduje się w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym Echo Investment S.A. za 2025 r., opublikowanym w tej samej dacie co niniejsze oświadczenie.

Granice operacyjne sprawozdania zostały określone w oparciu o zakres kontroli nad podmiotami i operacjami Grupy, przy zachowaniu następujących zasad.

Podmioty w pełni kontrolowane

Ujęte są w sprawozdaniu w pełni, przy czym grupa wyłącza ze swoich granic operacyjnych place budowy realizowanych projektów, ponieważ kontrola operacyjna nad tymi placami budowy należy do dostawców usług budowlanych, którym zleca realizację projektów deweloperskich. Wpływ kontrolowanych placów budowy uwzględniany jest na niższym szczeblu łańcucha wartości, zgodnie z wynikami analizy podwójnej istotności.

Inwestycje współkontrolowane

Grupa przeprowadziła analizę inwestycji współkontrolowanych, które w sprawozdaniu finansowym prezentowane są zgodnie z metodą praw własności. Aby zachować spójność raportowania, podmioty te zostały wyłączone z granic operacyjnych sprawozdania. Wpływ współkontrolowanych placów budowy jest jednak ujmowany na niższym szczeblu łańcucha wartości, w zakresie wskazanym przez analizę podwójnej istotności.

Granice wpływu i zakres prezentacji danych w sprawozdaniu

Zakres	Opis	Kwalifikacja
Spółki konsolidowane w pełni (pośrednio lub bezpośrednio) przez Echo Investment S.A.	Zdecydowana większość spółek z Grupy.	Pełna prezentacja danych.
Spółki współkontrolowane (pośrednio i bezpośrednio) przez Echo Investment S.A. przez prawa własności.	Spółki joint-venture, będące właścicielami projektów Resi4Rent, StudentHouse, Bulwar Północny, Towarowa 22 oraz Galeria Młociny.	Poza granicami raportowania. Brak kontroli operacyjnej wynikający z następujących przesłanek: • ograniczone prawa własności (udział kapitałowy), • brak decydujących praw reprezentacyjnych (większości w zarządach), • brak możliwości kierowania działaniami operacyjnymi, • brak umów kontraktowych, które przyznają Grupie kontrolę nad działaniami operacyjnymi.
Działalność usługowa prowadzona przez Grupę dla podmiotów powiązanych.	Spółki z Grupy świadczą dla spółek joint-venture (właścicieli projektów Resi4Rent, Towarowa 22 i Galeria Młociny, Bulwar Północny) usługi (przede wszystkim prowadzenia inwestycji jako inwestor zastępczy) na podstawie odrębnych umów niż umowy wspólnego przedsięwzięcia.	Uwzględnienie wpływu Grupy w łańcuchu wartości na niższym szczeblu w zakresie odpowiedzialności wynikającej z umów (np. O prowadzenie inwestycji).
Place budowy projektów, które należą do Grupy, są współkontrolowane przez Grupę lub projektów, dla których Grupa jest inwestorem zastępczym.	Grupa nie sprawuje kontroli operacyjnej nad placami budowy – sprawują ją wykonawcy zatrudnieni przez Grupę na podstawie umów o wykonanie prac budowlanych. Na podstawie tych umów Grupa ma jednak wpływ na zarządzanie niektórymi kwestiami, w szczególności w obszarze BHP i Ochrony Środowiska.	Uwzględnienie wpływu Grupy w łańcuchu wartości na niższym szczeblu w zakresie wskazanym przez analizę podwójnej istotności.

Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności

Grupa w niniejszym sprawozdaniu stosuje definicje krótkoterminowej, średnioterminowej i długoterminowej perspektywy czasowej określone w ESRS 1. Szacunki dotyczące przyszłych zdarzeń obarczone są niepewnością i mogą ulec zmianie.

Mierniki zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu obejmują dane dotyczące łańcucha wartości, a także energii elektrycznej i energii cieplnej oparte są na oszacowaniach. Szacowane dane dotyczą śladu węglowego w zakresie 3 i zostaną uwzględnione i opisane w ujawnieniu E1-6 sprawozdania.

Grupa Echo wprowadza korektę istotnego błędu do obliczeń emisji gazów cieplarnianych za 2024 r. Zmiany te wynikają z błędu powstałego w kategorii 1 Zakresu 3 – w 2024 r. Grupa nie uwzględniła wszystkich dostępnych danych kosztowych oraz wliczyła do kategorii 1 emisje z realizowanych inwestycji, nad którymi nie sprawujemy kontroli operacyjnej. W związku z zaistniałym istotnym błędem w kategorii 1 oraz innymi zmianami wynikającymi z nieistotnych błędów, poszerzenia zakresu danych kosztowych oraz korekt metodologicznych, Grupa wprowadza zmiany do raportu za 2024. Uzasadnienie zmian wprowadzonych do obliczeń emisji gazów cieplarnianych Grupy Kapitałowej Echo za rok 2024 zostało szerzej opisane w części ESRS E1-6.

Wyniki rekalkulacji wskazane są w tabeli poniżej:

Błąd istotny

	2024	2024 (dane skorygowane)	Różnica (%)
Kategoria 1 zakres 3	115 618	190 930	+65,14

Inne zmiany wynikające z błędów nieistotnych

Kategoria 4 zakres 3	33	57	+74,81
Kategoria 15 zakres 3*	3 505	4 144	+18,24
Łącznie zmiany w zakresie 3	634 128	710 103	+11,2

* Kategoria 15 obejmuje wszystkie zmiany o nieistotnym wpływie na wynik, w tym emisje reklasyfikowane z kategorii 1 w wyniku korekt metodologicznych.

Grupa stara się regularnie rozszerzać zakres analizowanych i ujawnianych danych, aby jak najlepiej dostosowywać się do oczekiwań interesariuszy oraz wymagań regulacyjnych.

Sprawozdanie zrównoważonego rozwoju za 2025 r. jest drugim raportem Grupy, który powstał w pełni w oparciu o metodykę wskazaną przez ESRS.

Grupa Echo w 2025 r. dokonała zmiany metodyki obliczania wskaźnika zastępowalności drzew. W ramach nowego podejścia analiza wskaźnika zastępowalności ilościowej i jakościowej drzew została przeprowadzona w ujęciu rocznym, poprzez zagregowanie wyników ocen dla poszczególnych projektów inwestycyjnych, których realizacja zakończyła się w roku sprawozdawczym. Zmiana podejścia została szerzej opisana w ujawnieniu ESRS E4-3.

Informacje ujawniane na podstawie innych przepisów

Grupa uwzględnia informacje oparte na innych przepisach lub na ogólnie przyjętych interpretacjach i ramach dotyczących sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju. Wykaz tych zagadnień znajduje się w Załączniku nr 1 – Indeks wymogów dotyczących ujawniania informacji.

Informacja o skorzystaniu z przepisów przejściowych

Grupa, działając zgodnie z zapisami Dodatku C „Wykaz stopniowo wprowadzanych wymogów dotyczących ujawniania informacji” do ESRS, zdecydowała się skorzystać z dostępnych przepisów przejściowych w zakresie ujawnień dotyczących przewidywanych skutków finansowych. Grupa zastosowała odroczenie ujawnienia informacji w odniesieniu do następujących wymogów:

E1-9 – Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych klimatem,

E3-5 – Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi,

E4-6 – Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami,

E5-6 – Przewidywane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym.

Ujawnienia dodatkowe (wskaźniki własne)

Grupa, w celu odzwierciedlenia specyfiki swojej działalności, raportuje również wskaźniki własne, opracowane na podstawie wyników analizy podwójnej istotności. Wskaźniki te odnoszą się do kluczowych obszarów związanych z działalnością budowlaną oraz współpracą z wykonawcami i podwykonawcami.

Obejmują one w szczególności: ESRS S2 (szkolenia pracowników w łańcuchu wartości oraz standard zapleczy socjalnych), ESRS S3 (miałotwórczość i projekty typu destinations), ESRS E3-4 (zużycie wody na budowach), ESRS E4 (mierniki dotyczące zastępowalności usuwanych drzew), ESRS E5-4 Zasoby wprowadzane, ESRS E5-5 (odpady generowane na budowach) oraz ESRS G1 (promowanie kultury etyki poprzez szkolenia i testy oraz ich wyniki) oraz cyberbezpieczeństwo.

O Grupie Echo

SBM-1

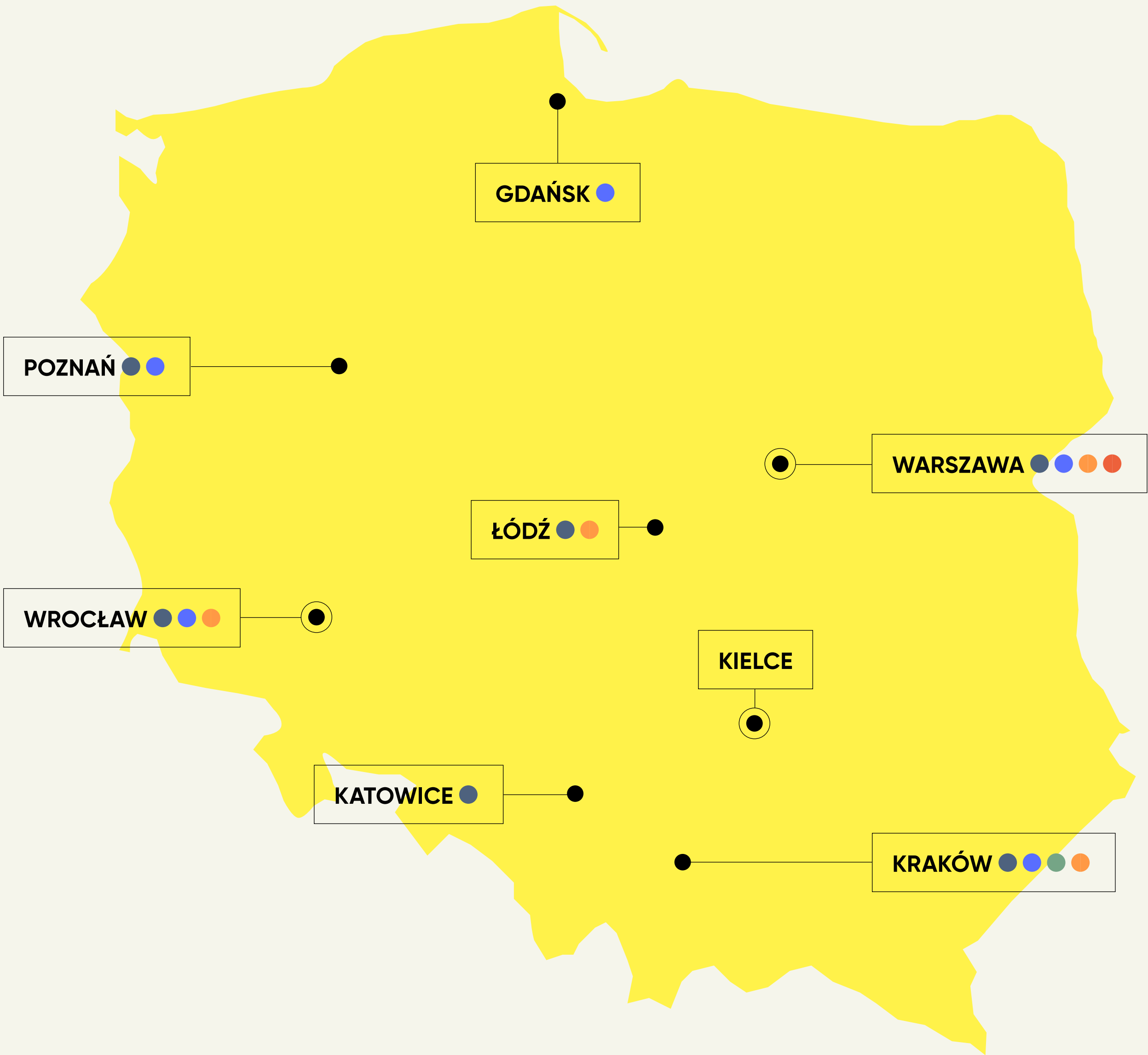
Informacje o Grupie Echo zostały opisane w części 1 Sprawozdania Zarządu, 1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie oraz 1.15 Portfel nieruchomości.

LEGENDA

- Mieszkania na sprzedaż (Archicom)
- Mieszkania na wynajem (Resi4Rent)
- Mieszkania studenckie (StudentSpace)
- Biura (Echo)
- Centra handlowe (Echo)

Siedziba spółek z Grupy

Aglomeracje, w których Grupa prowadzi działalność deweloperską



Strategia biznesowa

Strategia biznesowa Grupy Echo oraz jej filary zostały opisane w części 1 Sprawozdania Zarządu, 1.2 Strategia rentownego wzrostu w działaniu.

Zarząd Grupy nie zidentyfikował przyszłych wyzwań, krytycznych rozwiązań ani projektów z zakresu zrównoważonego rozwoju do wprowadzenia w życie, od których zależałaby realizacja strategii biznesowej.

Wpływ poszczególnych filarów Strategii biznesowej na zagadnienia zrównoważonego rozwoju



Pozycja lidera

- Jako duży i silny podmiot, Grupa może wpływać na standardy branżowe, kreować trendy, promować działania związane ze zrównoważonym rozwojem.
- Możliwość wykorzystania wiedzy, doświadczeń i umiejętności wielu specjalistów i ekspertów wewnętrznych, dzielenia się wiedzą między spółkami i projektami Grupy.
- Ambicje do osiągnięcia pozycji lidera nie tylko w skali prowadzonego biznesu, ale także jego jakości.



Duże, wielofunkcyjne projekty „destinations”

Duże projekty łączące funkcje: mieszkaniowe, usługowe, biurowe i rekreacyjne, wpływają pozytywnie na kształtowanie przestrzeni miejskiej oraz na takie zagadnienia, jak optymalne wykorzystanie terenu i innych zasobów, spójne zagospodarowanie, projektowanie w taki sposób, by ograniczać ruch samochodowy, możliwość zaprojektowania większych i bardziej atrakcyjnych przestrzeni zielonych.

Działalność deweloperska



Ze względu na naturę działalności, Grupa kładzie nacisk na etyczne prowadzenie biznesu (kwestia zależności od decyzji administracyjnych, rozstrzygnięć i innych postanowień władzy publicznej) oraz kwestie środowiskowe (w zarządzaniu budowlami).

Koncentracja na Polsce



Brak zidentyfikowanego istotnego wpływu

Zarząd Grupy nie zidentyfikował przyszłych wyzwań, krytycznych rozwiązań ani projektów z zakresu zrównoważonego rozwoju do wprowadzenia w życie, od których zależałaby realizacja strategii biznesowej.

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami



- Grupa prowadzi projekty deweloperskie oraz ma wspólne przedsięwzięcia z kilkoma podmiotami. Dzięki temu ocena działania etycznego danego partnera jest łatwiejsza i poparta nie tylko deklaracjami, ale długoletnią nieraz współpracą. Ogranicza to ryzyko działania z nierzetelnymi partnerami.
- Ponieważ mogą istnieć potencjalne powiązania (osobowe, kapitałowe) z niektórymi biznesowymi partnerami, Grupa jest w tym przypadku narażona na ryzyko konfliktu interesów. Dlatego współpraca z tego rodzaju partnerami biznesowymi i istotne transakcje są poddawane wnikliwej analizie przez Radę Nadzorczą Echo Investment S.A. (postanowień władzy publicznej) oraz kwestie środowiskowe (w zarządzaniu budowlami).

Strategia zrównoważonego rozwoju Echo-Archicom 2030

Grupa Echo Investment ogłosiła w 2023 r. Strategię ESG Echo-Archicom 2030 dotyczącą działań w obszarze minimalizowania wpływu na środowisko, odpowiedzialności społecznej oraz ładu korporacyjnego. Jest to rozpisana na etapy droga prowadząca Grupę do dekarbonizacji, zeroemisyjności budowanych inwestycji, dalszego zwiększania roli zieleni w inwestycjach oraz wspierania prawidłowego rozwoju miast. Grupa zamierza również zapewnić pracownikom równe szanse rozwoju, maksymalizować bezpieczeństwo na budowach oraz wzmacniać ład korporacyjny.

Strategia jest podzielona na trzy bloki odpowiadające zagadnieniom środowiskowym (E), społecznym (S) i zarządczym (G). Wszystkie określone cele są zgodne z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ, konkretne i możliwe do zmierzenia.

Cele Grupy dotyczą operacji własnych oraz operacji prowadzonych na placach budowy (wyższy szczebel łańcucha wartości).

Grupa regularnie monitoruje skuteczność podejmowanych działań i postępy w realizacji zakładanych celów za pomocą regularnych przeglądów i raportów dla Zarządu oraz roboczych spotkań Komitetu Sterującego ESG z osobami odpowiedzialnymi za realizację poszczególnych celów.

W 2025 r. nie zaszły zmiany w celach strategicznych Grupy.

Odpowiedzialność za wdrażanie Strategii ESG Grupy:

Prezes i wiceprezes ds. finansowych, który jest jednocześnie odpowiedzialny za zagadnienia związane ze zrównoważonym rozwojem w Echo Investment oraz prezes Archicom



Kategoria celów: Dotyczące produktów i klientów / Obszar: E – środowiskowy			
Rok realizacji	Opis celu	2024	2025
do 2024 r.	Przyjęcie strategii dekarbonizacji dla zakresów 1 i 2	Grupa planuje przyjąć strategię dekarbonizacji w 2025 r.	W trakcie realizacji
do 2025 r.	Przyjęcie strategii dekarbonizacji dla zakresu 3		Grupa planuje przyjąć strategię dekarbonizacji w 2026 r.
do 2023 r.	100% zielonej energii elektrycznej w budynkach wykorzystywanych na własne potrzeby Grupy (siedziby)	✓ 100% (z wyjątkiem biur sprzedaży Archicom)	
do 2025 r.	100% zielonej energii elektrycznej w gotowych budynkach zarządzanych przez Grupę (biurowce i centra handlowe)	✓ 100%	✓ 100%
do 2026 r.	100% zielonej energii elektrycznej w biurach CitySpace	Brak danych	66%
do 2030 r.	100% zielonej energii elektrycznej na placach budowy zarządzanych przez Grupę	Echo 32% Archicom 0%	Echo 71% Archicom 42%
do 2030 r.	Zapewnienie zeroemisyjności wszystkich nowych budynków Grupy na etapie eksploatacji	W trakcie realizacji	W trakcie realizacji
w latach 2023-2024	Analiza pilotażowych projektów (biurowego, budynku z mieszkaniami na wynajem oraz z mieszkaniami na sprzedaż) pod kątem redukcji emisji oraz maksymalizacji efektywności energetycznej	✓ Cel został osiągnięty	
w latach 2023-2030	Zapewnienie wskaźnika zastępowalności usuwanych drzew na minimalnym poziomie 2 (pod względem liczby i wartości przyrodniczej)*	Ilościowy: 0,80 Jakościowy: 0,72	✓ Ilościowy: 2,29 ✓ Jakościowy: 2,03

* Liczone dla projektów zakończonych w danym roku sprawozdawczym

Kategoria celów: Dotyczące relacji z zainteresowanymi stronami / Obszar: S – społeczny			
Rok realizacji	Opis celu	2024	2025
do 2029 r.	Osiągnięcie równowagi w wysokości wynagrodzeń pomiędzy pracownikami różnych płci (nieskorygowana luka płacowa maksymalnie 5% różnicy)	25%	24,5%
do 2027 r.	Kobiety i mężczyźni będą zajmować po 45–55% kluczowych stanowisk dyrektorskich	✓ 47% kobiety ✓ 53% mężczyźni	✓ 47% kobiety ✓ 53% mężczyźni
w latach 2023–2030	Średnia liczba niewykorzystanych dni urlopowych na koniec roku wyniesie nie więcej niż 10	12 dni	14 dni
w latach 2023–2030	Zero wypadków śmiertelnych na budowach	✓ Zero	✓ Zero
do 2026 r.	Wprowadzenie jednolitego standardu zaplecza socjalnego na wszystkich budowach Grupy	W 2023 r. standard został wprowadzony do wzoru umów z podwykonawcami, w 2024 r. wszystkie nowe budowły miały zapewniony oczekiwany standard zaplecza socjalnego	✓ Cel został osiągnięty
w latach 2023–2030	Opracowanie i wdrożenie zasad rozpatrywania skarg sąsiadów, ustanowienie mierzalnych celów	System został wprowadzony w 2023 r., a w 2024 r. był monitorowany w celu ustalenia wniosków i sugestii poprawek	✓ W 2025 r. Grupa skupiała się na poprawie transparentności systemu kompletności zgłoszeń
do 2023 r.	Wprowadzenie systemu mierzenia satysfakcji pracowników na budowach, wyznaczenie celów	Opracowanie i wprowadzenie sposobu mierzenia satysfakcji na budowach	Zaplanowanie badania – realizacja w 2026 r.
w latach 2023–2030	50% inwestycji realizowanych w ramach dużych wieloetapowych przedsięwzięć „destinations”	✓ 58%	✓ 57%
w latach 2023–2030	Realizacja projektów deweloperskich wyłącznie w granicach miast – 100% w całym okresie 2023–2030	✓ 100%	✓ 100%
w latach 2023–2030	Kupowanie uprzednio wykorzystywanych pod zabudowę nieruchomości pod przyszłe projekty (brownfield) – 90% w całym okresie 2023–2030	✓ 100%	✓ 93%

Kategoria celów: Dotyczące relacji z zainteresowanymi stronami / Obszar: G – zarządczy			
Rok realizacji	Opis celu	2024	2025
do 2023 r.	Wskazanie członka zarządu odpowiedzialnego za kwestie ESG	✓ Cel został osiągnięty	
w latach 2023–2030	Wprowadzenie zagadnień ESG do porządku obrad Zarządów i Rad Nadzorczych Echo Investment S.A. i Archicom S.A. Min. 2 formalne posiedzenia rocznie poświęcone na zagadnienia ESG	✓ 2	✓ 2
w latach 2023–2030	Wprowadzenie obowiązku przygotowania 4 materiałów z zakresu etyki do komunikacji wewnętrznej, skierowanej do pracowników	✓ 4	✓ 4
w latach 2023–2030	100% pracowników przeszkolonych z zasad etycznych	94%	98%
do 2026 r.	Osiągnięcie parytetu płci w organach Echo Investment S.A. i Archicom S.A.: kobiety będą stanowić minimum 40% każdej Rady Nadzorczej lub minimum 33% Rad Nadzorczych i Zarządu danej spółki liczonych łącznie	Zarządy regularnie podnoszą to zagadnienie na forum Rad Nadzorczych, których odpowiedzialnością jest ustalanie składu osobowego Zarządów. Reprezentacja kobiet w Zarządzie Echo Investment wyniosła 20%, w Zarządzie Archicom – 25%, w Radach Nadzorczych udział kobiet wyniósł odpowiednio: 12% i 14%	W 2025 r. brak zmian

* Ze względu na zmiany organizacyjne w Grupie, realizacja niektórych celów zostanie nieznacznie przesunięta w czasie.



Cele Grupy Echo-Archicom wynikają z jej strategii zrównoważonego rozwoju. Grupa stale monitoruje realizację wyznaczonych celów. W jej ocenie, główne założenia strategiczne związane ze zrównoważonym rozwojem w stosunku do produktów, znaczących rynków i grup klientów są możliwe do realizacji w przyjętych ramach czasowych i organizacyjnych. Osiągnięcie niektórych celów może jednak zostać przesunięte w czasie założonym na wykonanie całej strategii.

Ocena produktów i usług oraz rynków działania Grupy w kontekście zrównoważonego rozwoju

Grupa regularnie analizuje, w jaki sposób cele założone w jej strategii zrównoważonego rozwoju do 2030 r. wpływają na kluczowe produkty, usługi, działalność na poszczególnych rynkach oraz relacje biznesowe. Założeniem strategii było stałe ulepszanie produktów, jakości usług i zasad prowadzenia działalności biznesowej w kwestiach wskazywanych przez interesariuszy jako istotne.

Znaczące produkty i usługi

Głównym założeniem strategii w tym zakresie jest ograniczenie energochłonności realizowanych budynków aż do uzyskania ich zeroemisyjności w użytkowaniu, poprzez wykorzystanie bardziej efektywnych procesów i materiałów oraz stałą redukcję emisji CO₂ wynikającą z wykorzystywania energii odnawialnej. Dodatkowo Grupa zadeklarowała cele związane ze wspieraniem różnorodności biologicznej oraz przeciwdziałaniem rozlewaniu się miast, co również ma pośredni wpływ na jej budynki, ale w pierwszej

kolejności przyczynia się do zrównoważonego rozwoju miast. Założenia strategii zrównoważonego rozwoju są spójne z trendami rynkowymi i oczekiwaniami klientów oraz pozostałych interesariuszy.

Działalność operacyjna Grupy i relacje biznesowe

Grupa skupiła się na zapewnieniu bezpieczeństwa, stabilności, równych szans i płac dla swoich pracowników i współpracowników, a także na wykorzystaniu zielonej energii na własne potrzeby. Dodatkowo przyjęła cele w stosunku do pracowników na budowach (związane z bezpieczeństwem i komfortem). Założenia strategii zrównoważonego rozwoju są w tym zakresie spójne z politykami państw i organizacji ponadnarodowych oraz odpowiadają na potrzeby pracowników, współpracowników, potencjalnych pracowników, a także pracowników w łańcuchu wartości.

Rynki działania

Grupa ocenia, że jej działalność związana z budownictwem i kształtowaniem dużych aglomeracji pozytywnie wpływa na ich rozwój.

W celu poprawnej oceny tych zagadnień, Grupa w strategii zrównoważonego rozwoju przyjęła konkretne i mierzalne cele, a także cele pośrednie (tzw. mapę drogową).

Realizując naszą strategię zrównoważonego rozwoju, wnosimy wkład w następujące Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ

	5.5 Zapewnić kobietom pełny i efektywny udział oraz równe szanse w pełnieniu funkcji przywódczych na wszystkich szczeblach procesu decyzyjnego w życiu politycznym, ekonomicznym i publicznym.		11.3 Do 2030 r. zintensyfikować zrównoważoną urbanizację sprzyjającą włączeniu społecznemu oraz możliwości partycypacji w zintegrowanym i zrównoważonym planowaniu i zagospodarowaniu ludzkich osiedli we wszystkich krajach.
	6.3 Do 2030 r. poprawić jakość wód poprzez zmniejszenie zanieczyszczeń, likwidowanie wysypisk śmieci, ograniczenie stosowania szkodliwych substancji chemicznych i innych niebezpiecznych materiałów. Zmniejszyć o połowę ilość nieoczyszczonych ścieków oraz znacząco podnieść poziom recyklingu i bezpiecznego ponownego wykorzystania materiałów w skali globalnej.		11.7 Do 2030 r. zapewnić łatwy i powszechny dostęp do bezpiecznych terenów zielonych sprzyjających integracji społecznej i takiej samej przestrzeni publicznej, szczególnie kobietom, dzieciom, osobom starszym i osobom niepełnosprawnym.
	6.4 Do 2030 r. znacząco podnieść efektywność wykorzystania wód we wszystkich sektorach oraz zapewnić zrównoważony pobór oraz zapasy wody słodkiej, by rozwiązać problem niedoboru wody i znacząco zmniejszyć liczbę ludzi cierpiących z tego powodu.		12.5 Do 2030 r. istotnie obniżyć poziom wytwarzania odpadów poprzez zapobieganie, redukcję, recykling i ponowne użycie.
	7.3 Do 2030 r. podwoić wskaźnik wzrostu globalnej efektywności zużycia energii.		12.6 Zachęcać przedsiębiorstwa, w szczególności te duże i międzynarodowe, do wdrażania praktyk w zakresie zrównoważonego rozwoju i uwzględniania informacji na ten temat w swoich cyklicznych raportach.
	8.8 Chronić prawa pracownicze oraz promować bezpieczne środowisko pracy dla wszystkich pracowników, w tym pracowników migrantów, w szczególności dla kobiet migrantek i osób mających niepewne zatrudnienie.		



Łańcuch wartości

Model łańcucha wartości Grupy Echo został opracowany na podstawie analizy przepływów materiałowych i finansowych. Jego podstawową częścią są procesy operacyjne (biznesowe i wspierające) w Grupie, czyli wszystko, co dzieje się od momentu zakupu usług budowlanych aż po dostarczenie gotowych budynków ich nowym właścicielom oraz użytkownikom.

Na operacje własne składają się przede wszystkim następujące aktywności:

- zakup terenów inwestycyjnych,
- przygotowywanie projektów architektonicznych i budowlanych lub nadzór nad ich przygotowaniem,
- uzyskiwanie odpowiednich pozwoleń i decyzji administracyjnych,
- prowadzenie przetargów i kontraktacja usług budowlanych (w wyjątkowych przypadkach także zakup towarów),
- nadzór nad realizacją projektu inwestycyjnego, w tym nad wprowadzaniem i utrzymywaniem standardów BHP na budowach,
- wynajem powierzchni handlowych i biurowych,
- zarządzanie gotowymi budynkami komercyjnymi,
- sprzedaż mieszkań,
- sprzedaż gotowych budynków komercyjnych,
- prace wykończeniowe wewnątrz i aranżacyjne.

Na wyższy szczebel łańcucha wartości, czyli tzw. *upstream*, składają się wszystkie operacje poprzedzające operacje własne Grupy, poczynając od pozyskania surowców, przez wytworzenie produktów, aż do ich dostarczenia na place budowy Grupy, a ponadto takie działania,

jak np. zakup wody i energii przez podmioty wykonujące operacje na wyższym szczeblu łańcucha wartości.

Do tzw. *downstream* – niższego szczebla łańcucha wartości – należy wszystko, co dzieje się z gotowymi budynkami wybudowanymi przez Grupę, tj. użytkowanie ich przez nowych właścicieli oraz najemców, a także obsługa przez podmioty zarządzające nieruchomościami i ich naprawy. Ostatnim etapem łańcucha wartości jest rozbiórka budynków, które uległy całkowitemu zużyciu.

Tak rozpisany model łańcucha wartości jest wykorzystywany przez Grupę w analizie modelu biznesowego, kalkulacji śladu węglowego oraz analizie odporności modelu biznesowego Grupy w kontekście zmian klimatu.

Przedstawione w tabeli poniżej zestawienie działań i relacji biznesowych zostało opracowane biorąc pod uwagę:

- istotne działania, zasoby i relacje w ramach własnych operacji, takie jak zasoby ludzkie,
- istotne działania, zasoby i relacje w sieciach dostaw, marketingu i dystrybucji, takie jak zaopatrzenie w materiały i usługi oraz sprzedaż, dostawa produktów i realizacja usług,
- otoczenie finansowe, geograficzne, geopolityczne i regulacyjne, w którym jednostka prowadzi działalność.

W 2025 r. nie zaszły znaczące zmiany w łańcuchu wartości organizacji.

Główne cechy łańcucha wartości

Operacje własne Grupy wymagają odpowiednio długiego i skomplikowanego łańcucha wartości na wyższym szczeblu. Oferując produkt (mieszkanie, budynek, lokal na wynajem), Grupa jest uzależniona przede wszystkim od odpowiednich działek (sprzedawcy – tier 1), dostępności wykonawców (firmy budowlane wykonujące usługę budowlaną i usługi pokrewne, w tym zabezpieczające na te potrzeby materiały i produkty – tier 1). Na wyższym szczeblu (tier 2) do kluczowych podmiotów należą producenci materiałów budowlanych i urządzeń potrzebnych do wybudowania budynków. Te podmioty, w wyjątkowych przypadkach, mogą także być bezpośrednimi kontrahentami Grupy (tier 1). Na najwyższym szczeblu łańcucha wartości kluczowymi podmiotami są kopalnie kruszyw, cementownie i producenci ceramiki budowlanej oraz producenci stali (tier 3).

Wymienione wyżej podmioty z wyższego szczebla łańcucha wartości zostały wskazane ze względu na absolutną konieczność dla prowadzenia operacji biznesowych Grupy, skalę zapotrzebowania dla realizacji strategii i modelu biznesowego Grupy oraz ograniczoną możliwość zamiany ich usług i produktów na inne.



WYŻSZY SZCZEBEL (UPSTREAM)

podmioty dostarczające
produkty lub usługi



GRUPA ECHO

działania, nad którymi Grupa ma bezpośrednią
kontrolę, zarządzanie grupą



NIŻSZY SZCZEBEL (DOWNSTREAM)

podmioty otrzymujące produkty
lub usługi od Grupy

Producenci surowców
(tier 3)

Dostawcy materiałów
i poddostawcy usług
(tier 2)

Firmy świadczące
usługi budowlane,
projektowe i inne
bezpośrednie usługi
(tier 1)

Operacje
pierwszorzędne
(biznesowe)

Operacje
drugorzędne
(wspierające)

Przyszli właściciele
i użytkownicy
gotowych
nieruchomości

Koniec cyklu życia
budynku



WYŻSZY SZCZEBEL (UPSTREAM) – podmioty dostarczające produkty lub usługi

Producenci surowców (tier 3)

- cementownie i producenci ceramiki budowlanej
- kopalnie kruszyw
- producenci stali
- producenci urządzeń stosowanych w budownictwie (np. wind, drzwi, specjalistycznych systemów do zarządzania budynkami, etc.)
- producenci drewna
- producenci energii (przemysł wydobywczy i wytwórcy energii)
- producenci surowców do produkcji chemii budowlanej



Dostawcy materiałów i poddostawcy usług (tier 2)

- dostawcy materiałów budowlanych dla wykonawców (betonu, kruszyw, ceramiki budowlanej, elementów konstrukcji stalowych, materiałów termoizolacyjnych i innych)
- dostawcy urządzeń i elementów budynków (okna, drzwi, windy, specjalistyczne systemy, gotowe elementy konstrukcyjne)
- dostawcy maszyn i urządzeń (maszyny budowlane, szalunki, rusztowania)
- dostawcy mediów dla wykonawców (m.in. wody, energii)
- producenci chemii budowlanej



Firmy świadczące usługi budowlane, projektowe i inne bezpośrednie usługi (tier 1)



- sprzedawcy działek (przedsiębiorstwa i osoby fizyczne)
- dostawcy usług projektowych i planistycznych (studia architektoniczne, eksperci)
- dostawcy kapitału (banki)
- dostawcy usług budowlanych (większe i mniejsze firmy ogólnobudowlane i specjalistyczne)
- dostawcy mediów dla Grupy (m.in. wody, energii)
- pośrednicy, brokerzy i dostawcy specjalistycznych usług działający na rzecz projektów-inwestycji
- dostawcy materiałów budowlanych lub urządzeń dla Grupy (betonu, kruszyw, ceramiki budowlanej, elementów konstrukcji stalowych, materiałów termoizolacyjnych i innych)

logistyka urządzeń i materiałów budowlanych na placie budowy oraz wywozu odpadów z placów budowy



GRUPA ECHO

działania, nad którymi Grupa ma bezpośrednią kontrolę, zarządzanie grupą

Operacje pierwszorzędne (biznesowe)



Operacje drugorzędne (wspierające)



- zakup działek (1)
- prowadzenie procesów planistycznych (2)
- zakup usług projektowych i ich koordynacja (3)
- kontraktacja usług budowlanych (4)
- kontraktacja urządzeń i materiałów budowlanych (4)
- organizacja finansowania (5)
- koordynacja i zarządzanie placami budowy (6)
- sprzedaż mieszkań (7)
- wynajem powierzchni komercyjnej (biurowej, usługowej i handlowej) (7)
- zarządzanie gotowymi budynkami komercyjnymi (8)
- sprzedaż gotowych budynków komercyjnych (9)
- prace wykończeniowe wewnątrz i aranżacyjne (10)

- pozyskanie finansowania
- księgowość
- controlling
- audyt wewnętrzny
- obsługa prawna
- BHP
- zarządzanie zasobami ludzkimi
- administracja i zarządzanie biurami własnymi
- komunikacja i marketing
- IT i cyberbezpieczeństwo



NIŻSZY SZCZEBEL (DOWNSTREAM)

podmioty otrzymujące produkty lub usługi od Grupy

Przyszli właściciele i użytkownicy gotowych nieruchomości



Koniec cyklu życia budynku

- klienci indywidualni kupujący mieszkania
- najemcy biurowi (duże i średnie firmy, sektor BPO i SSC)
- najemcy powierzchni handlowych (sieci handlowe, restauracje, sklepy specjalistyczne i inne)
- użytkownicy powierzchni CitySpace (małe firmy, często jednoosobowe, średnie i duże firmy oczekujące na docelową powierzchnię)
- fundusze i inne podmioty specjalizujące się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi – nabywcy gotowych budynków (biurowców, centrów handlowych, mieszkań na wynajem, akademików)
- użytkownicy mieszkań na wynajem Resi4Rent oraz akademików StudentSpace
- pośrednicy i brokerzy działający na rzecz potencjalnych najemców lub nabywców
- firmy zarządzające i dostawcy innych usług dla budynku (działający na zlecenie kolejnych właścicieli budynków)

- specjalistyczne firmy zajmujące się rozbiórkami, segregacją odpadów porozbiórkowych oraz ich utylizacją

Do głównych podmiotów w łańcuchu wartości na niższym szczeblu należą klienci Grupy:

- klienci indywidualni, kupujący mieszkania od Archicom,
- fundusze kupujące gotowe budynki komercyjne od Echo Investment (głównie międzynarodowe fundusze nieruchomościowe),
- najemcy powierzchni komercyjnych (wynajem budynku komercyjnego jest warunkiem koniecznym do sprzedaży budynku).

W opracowaniu łańcucha wartości, Grupa określiła obszary geograficzne oraz zależności od zasobów na dużym poziomie ogólności. Skoncentrowała się na Polsce, gdzie prowadzi działalność i skupione są jej najbliższe, kluczowe relacje biznesowe. Grupa wzięła pod uwagę zależność od zasobów i usług ekosystemowych, w tym surowce do produkcji materiałów budowlanych, dostęp do wody i terenu.



Obszar geograficzny elementów łańcucha wartości

Wyższy szczebel	
Producenci surowców (tier 3)	Główne surowce (kruszywa pochodzą z Polski, pozostałe elementy pochodzą z rynków międzynarodowych
Dostawcy materiałów, poddostawcy usług (tier 2)	W zdecydowanej większości są to spółki polskie, które są (w różnym stopniu) zależne od rynków międzynarodowych
Firmy budowlane (tier 1)	Polska
Niższy szczebel	
Klienci kupujący mieszkania	W zdecydowanej większości obywatele lub rezydenci polscy
Kupujący gotowe budynki komercyjne	W zdecydowanej większości obywatele lub rezydenci polscy
Najemcy budynków komercyjnych	Firmy o różnej wielkości (od małych po duże), pochodzeniu (polskie i zagraniczne), branży (wszystkie)

Zależność od zasobów

Zasoby naturalne: kruszywa, rudy żelaza (niezbędne do wytworzenia podstawowych materiałów budowlanych), woda (niezbędna w procesie budowlanym), działki (ziemia). Zasób wyższego szczebla łańcucha wartości (tier 3).

Zasoby ludzkie: odpowiednio wykwalifikowana kadra inżynierska oraz kadra pracowników na budowach. Zasób wyższego szczebla łańcucha wartości (tier 1) oraz w operacjach własnych.

Zasoby technologiczne: technologia niezbędna do wytworzenia materiałów, a następnie do zrealizowania budynków. Zasób w łańcuchu wartości na wyższym szczeblu (tier 2 i 1).

Zasoby kapitałowe: środki finansowe niezbędne do zakupu i sfinansowania procesu budowlanego. Wyższy szczebel łańcucha wartości – banki (tier 1), operacje własne, niższy szczebel łańcucha wartości – klienci i fundusze kupujące gotowe budynki komercyjne.

W sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupa uwzględnia w pierwszej kolejności operacje własne, a następnie – procesy i operacje z łańcucha tworzenia wartości, które mają największy wpływ na istotne zagadnienia Grupy, ale i na te, na które Grupa ma największy i bezpośredni wpływ. W każdym kolejnym roku zakres analizowanych i raportowanych zagadnień jest rozszerzany. Kolejne zagadnienia do analizy i raportowania są wybierane przy zastosowaniu kryterium największego oszacowanego wpływu tych zagadnień na biznes Grupy oraz największych możliwości wpływu Grupy na te zagadnienia.

Model biznesowy

Opis modelu biznesowego Grupy Echo został opisany w części 1 Sprawozdania Zarządu z działalności w rozdziale 1.3 Model biznesowy.

Kluczowe składniki uzysku i wyników Grupy wskazane w modelu biznesowym

Uzysk, jako wynik działalności Grupy w krótkim terminie, jest czynnikiem oceny jej działalności przede wszystkim dla akcjonariuszy, ponieważ główną jego miarą jest wypracowany zysk oraz dywidenda.

Wyniki działania Grupy wskazują na jej potencjał do kreowania wartości w długim terminie, w tym w szczególności zdolność do kontynuacji działalności i wzrostu w długim terminie. W tej kategorii najważniejszy jest kapitał finansowy (aktywa fizyczne i finansowe, na których można budować wzrost), kapitał intelektualny (wiedza, doświadczenie i umiejętności pracowników, które są rozwijane w miarę potrzeb Grupy), kapitał organizacyjny i produkcyjny (przede wszystkim bank ziemi utrzymywany na takim poziomie, by zapewnić pracę Grupie na następne 4-5 lat, bez konieczności uzupełniania). Ważną rolę odgrywa także kapitał społeczny – czyli zaufanie klientów, banków, pracowników i innych interesariuszy.

Kluczowe nakłady Grupy wskazane w modelu biznesowym



Wiedza, umiejętności i doświadczenie pracowników

Grupa uznaje je za swój podstawowy zasób, dzięki któremu może w sposób wysoce profesjonalny prowadzić działalność biznesową. Grupa inwestuje w rozwój pracowników m.in. poprzez szkolenia, biorąc pod uwagę aktualne priorytety biznesowe. Szczegółowy opis podejścia do pracowników i innych osób wykonujących pracę na rzecz Grupy znajduje się w ujawnieniach S1-6 i S1-7.



Kapitał finansowy

Grupa utrzymuje wysoki poziom płynności finansowej, dzięki czemu jest w stanie na bieżąco regulować wszystkie swoje zobowiązania, pozyskiwać działki pod kolejne projekty (w tym – reagować na okazje rynkowe), badać i wchodzić w nowe segmenty działalności oraz wypłacać dywidendy. Zarządy i Rady Nadzorcze Echo Investment i Archicom regularnie monitorują płynność za pomocą analiz scenariuszowych. Obie Spółki utrzymują poprawne relacje z rynkiem kapitałowym, dzięki czemu są w stanie zapewniać finansowanie na realizowane projekty czy – w razie potrzeby – na bieżącą działalność.



Aktywa – przede wszystkim działki przeznaczone pod zabudowę

Grupa stale utrzymuje bank ziemi, który zapewnia jej możliwość prowadzenia działalności deweloperskiej na 4-5 lat do przodu. Wchodzi także we współpracę z innymi podmiotami, dzięki czemu jest w stanie maksymalnie wykorzystywać swoje kompetencje, jednocześnie ograniczając ryzyka.



Kapitał społeczny

Grupa dba o swoją reputację, przede wszystkim stosując się do wszystkich norm prawnych, społecznych i etycznych oraz zapewniając profesjonalne kanały komunikacji swoim interesariuszom.



Model tworzenia wartości

Wkład

Kapitał finansowy

- **1,7 mld zł** kapitału własnego i zobowiązań
- pozyskane finansowanie zewnętrzne (kredyty i obligacje)

Kapitał ludzki i intelektualny

- pracownicy Grupy
- osoby świadczące usługi na rzecz Grupy
- praca ekspertów zewnętrznych
- własne systemy zarządzania, kontroli, IT i inne

Kapitał organizacyjny i produkcyjny

- **6,6 mld zł** aktywów
- zakupione usługi (projektowe, budowlane)
- zakupione tereny inwestycyjne
- procesy i procedury

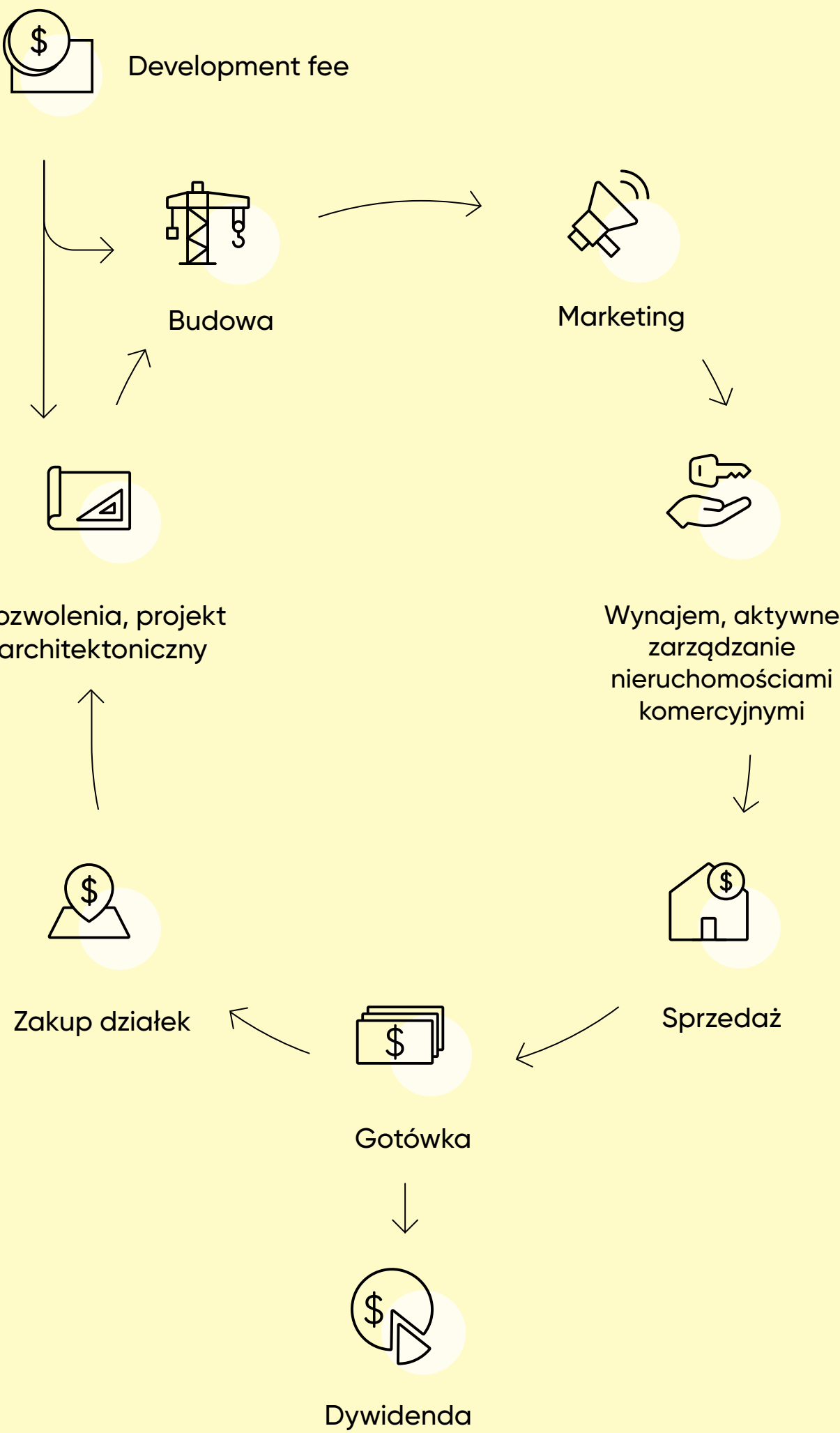
Kapitał społeczny

- zaufanie klientów i kontrahentów
- współpraca z akcjonariuszami i bankami
- lojalność pracowników
- zgodność z wymaganiami prawnymi

Wkład to zasoby, które Grupa wykorzystwała do tworzenia wartości (w tym stan aktywów i pasywów na koniec 2025 r.).



Model biznesowy



Wyniki

Finansowe

- **(11,5) mln zł** – zysk (strata) netto
- **377 mln zł** – środków pieniężnych i ich ekwiwalentów
- **6,6 mld zł** – wartość aktywów Grupy

Operacyjne

- **2 847** sprzedanych mieszkań
- **2 138** mieszkań przekazanych klientom
- **2 087** – łączna liczba lokali Resi4Rent oddanych do użytkowania
- **160,5 mln EUR** – całkowita wartość budynku Office House, w którym Grupa Echo sprzedała na rzecz AFI posiadane 30% udziałów
- **35 754 mkw.** – łączna powierzchnia przestrzeni biurowej zarządzanej przez CitySpace
- **61,4 mln EUR** – wartość refinansowania pozyskanego dla Galerii Libero
- **1 221** – tyle miejsc oferują pierwsze trzy akademiki StudentSpace w Krakowie

Wyniki przedstawiają bezpośrednie rezultaty działalności Grupy w 2025 r.



Rezultaty

Uzysk

- wzrost wartości Grupy na Giełdzie Papierów Wartościowych

Kapitał ludzki i intelektualny

- wzrost kwalifikacji i wiedzy pracowników
- poprawa poziomu lojalności i zadowolenia pracowników
- poprawa wydajności i jakości własnych systemów zarządzania

Kapitał organizacyjny i produkcyjny

- zakup gruntów pod budowę **166 810 mkw.** powierzchni użytkowej mieszkań
- pozyskani kontrahenci
- wzrost potencjału Grupy do tworzenia wartości w przyszłości

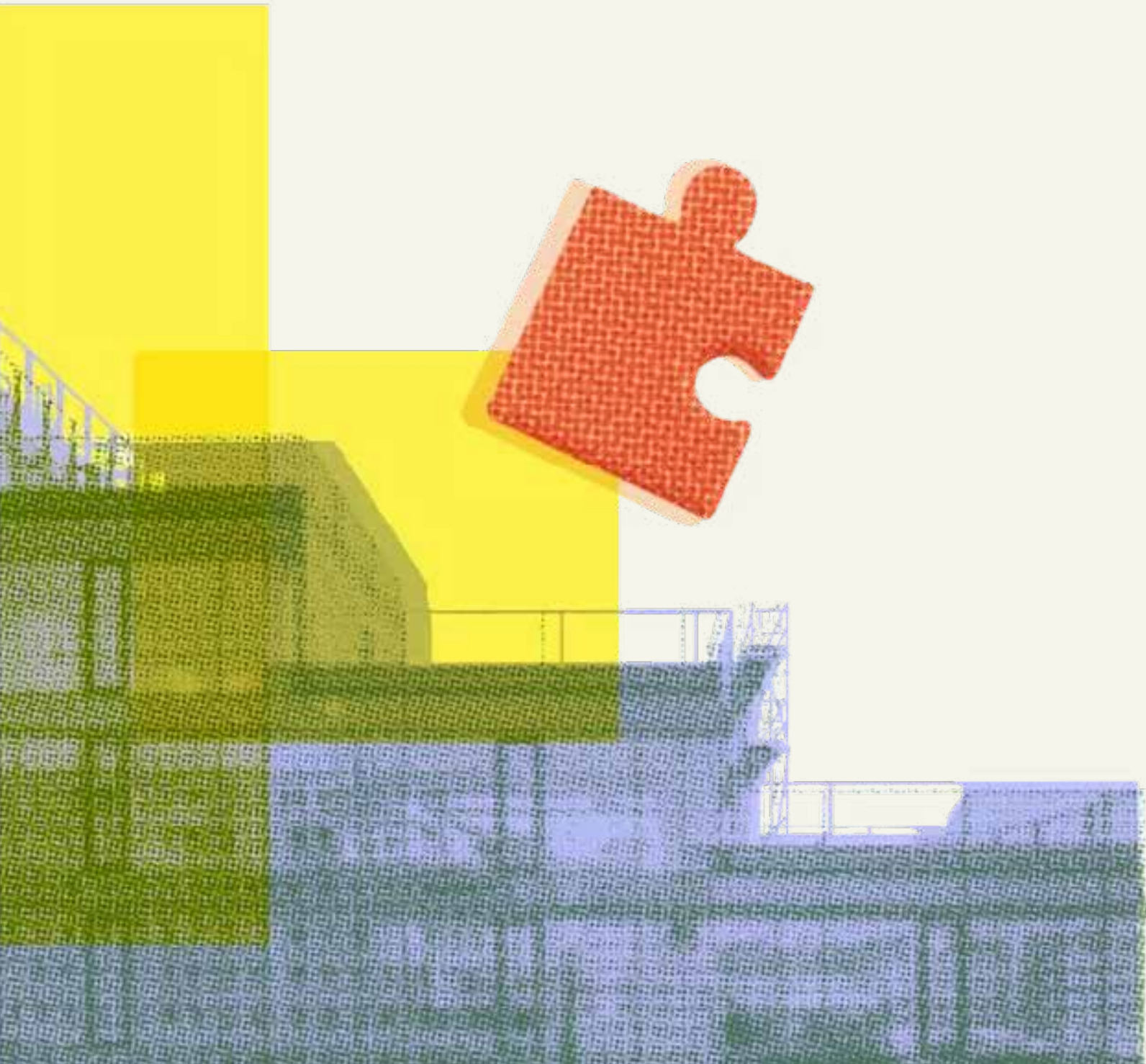
Kapitał społeczny

- pozyskani klienci
- wzrost zaufania i zrozumienia ze strony klientów i kontrahentów
- brak znaczących kar finansowych

Rezultat to długoterminowa wartość lub zmiana wynikająca z działania Grupy i jej modelu biznesowego.

Segmenty działalności Grupy

Grupa Echo to grupa deweloperska z bogatym doświadczeniem w głównych sektorach rynku nieruchomości: mieszkaniowym, biurowym i handlowo-usługowym. Grupa ma unikalne możliwości i umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów „destinations” – miejsc, które są dobre do mieszkania, pracy i spędzania wolnego czasu. Tworzymy projekty, które wpisują się w tkankę miejską i ją uzupełniają.



Główne segmenty działalności oraz charakterystyka ich klientów



Mieszkania na sprzedaż

KLIENCI

Inwestorzy indywidualni kupujący mieszkania na własne potrzeby lub w celach inwestycyjnych.



Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na sprzedaż w 2025 r. Opisano w części 1 Sprawozdania Zarządu, 1.11 Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy.

Biurowce

KLIENCI

To oferta dla dwóch rodzajów klientów:

- 1. Firmy poszukujące miejsca na swoje biuro, zwykle duże i średnie firmy, zarówno polskie, jak i z kapitałem zagranicznym. Dużą ich część stanowią przedsiębiorstwa z sektora BPO/SSC.
- 2. Duże fundusze inwestycyjne, które kupują gotowe i wynajęte biurowce, żeby zarabiać na ich wynajmie oraz wzroście wartości.

Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym w 2025 r. opisano w części 1 Sprawozdania Zarządu, 1.13 Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy.



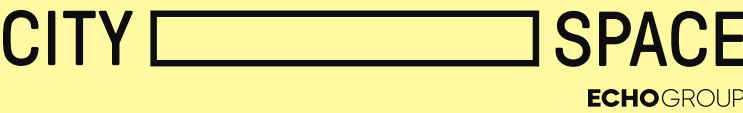
Biura serwisowane

KLIENCI

Z biur serwisowanych korzystają następującego rodzaju klienci:

- 1. Średnie i duże firmy, które traktują biuro serwisowane jako rozwiązanie na krótkotrwałe projekty lub formę przejściową – np. do czasu dostarczenia im docelowej, tradycyjnej powierzchni biurowej.
- 2. Małe firmy, często jednoosobowe działalności gospodarcze, eksperci i specjaliści.

Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w 2025 r. opisano w części 1 Sprawozdania Zarządu, 1.13 Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy.



Centra handlowe, powierzchnie handlowe

KLIENCI

- 1. Sieci handlowe i usługowe, które wynajmują powierzchnię pod swoje placówki.
- 2. Duże fundusze inwestycyjne, które kupują gotowe i wynajęte centra handlowe, żeby zarabiać na ich wynajmie oraz wzroście wartości – profil podobny do nabywców biurowców.

Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych w 2025 r. opisano w części 1 Sprawozdania Zarządu, 1.14 Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy.

Usługi

Grupa świadczy usługi zastępstwa inwestorskiego, prowadzenia budowy, doradztwa, księgowe, marketingowe itp.

KLIENCI

Przed wszystkim podmioty powiązane (Galeria Młociny, Towarowa 22, Resi4Rent, StudentSpace), w rzadkich przypadkach także podmioty obce.

Grupa nie sprzedaje produktów ani usług, które są zakazane na niektórych rynkach, są przedmiotem obaw interesariuszy lub debaty publicznej.

W 2025 r. nie nastąpiły istotne zmiany w produktach, usługach oraz kategoriach klientów Grupy.

STUDENTSPACE
ECHOGROUP

 **Resi 4 Rent**
ECHOGROUP



Przychody Grupy w podziale na segmenty działalności

Przychody ze sprzedaży Grupy w podziale na znaczące sektory ESRS [tys. PLN]			
	2023	2024	2025
Kwota przychodów – 68.10.Z PKD (M.68.11 wg NACE) – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (sprzedaż mieszkań)	1 293 212	746 820	1 642 915
Kwota przychodów – 41.10.Z PKD (M.68.12 wg NACE) – działalność związana z realizacją projektów budowlanych (usługi prowadzenia projektów, wykończenia powierzchni biurowej, handlowej i usługowej)	85 343	125 980	155 706
Kwota przychodów – 68.20.Z PKD (M.68.20 wg NACE) – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (wynajem powierzchni mieszkaniowej, biurowej, handlowo-usługowej i innej)	176 233	197 360	200 930
Kwota przychodów pozostałych (niesklasyfikowanych)	18 505	13 244	13 169
Kwota przychodów ogółem	1 573 293	1 083 405	2 012 720

W analizie biznesowej oraz sprawozdawczości finansowej Grupa nie posługuje się podziałem zgodnie z kodami PKD (NACE), a raczej zgodnie z podziałem segmentów biznesowych.

Przychody ze sprzedaży i koszty Grupy w podziale na segmenty biznesowe [tys. PLN]						
	2023		2024		2025	
Segment	Przychody	Koszty*	Przychody	Koszty*	Przychody	Koszty*
Mieszkania	1 293 422	1 033 220	747 006	489 732	1 642 923	1 082 620
Resi4Rent	35 409	33 307	39 069	16 908	64 088	45 212
StudentSpace	-	-	39 094	26 414	69 694	58 414
Nieruchomości komercyjne	244 462	326 071	258 236	185 113	236 015	162 727
Razem	1 573 293	1 392 598	1 083 405	718 167	2 012 720	1 348 973

* Koszt własny sprzedaży, zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych, koszty administracyjne związane z realizacją projektów, koszty sprzedaży, koszty ogólnego zarządu, pozostałe koszty operacyjne netto.

Grupa nie prowadzi działalności związanej z sektorem paliw kopalnych, produkcją chemikaliów, bronią, uprawą i produkcją tytoniu.

Zarządzanie Grupą oraz zagadnieniami zrównoważonego rozwoju

GOV-1, w tym GOV-1 dla G1 (5a, 5b)

Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych

Echo Investment S.A. jest spółką matką, konsolidującą całą Grupę. Głównym akcjonariuszem Spółki jest Lisala Sp. z o.o., podmiot kontrolowany przez węgierski Wing IHC Zrt. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Tibor Veres.

Akcjonariat Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2025 r. został opisany w części 1 Sprawozdania Zarządu, 1.7 Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji.



Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Najwyższym organem spółki matki Echo Investment S.A. jest Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Umożliwia ono wszystkim akcjonariuszom realizowanie uprawnień do kierowania jej działalnością.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada kluczowe uprawnienia, do których należy w szczególności:

- zatwierdzanie sprawozdań rocznych,
- udzielanie członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- podejmowanie decyzji o dywidendzie,
- inne uprawnienia wynikające bezpośrednio z Kodeksu spółek handlowych lub statutu Spółki.

Akcjonariusze i Spółka mogą proponować Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy uchwały do podjęcia podczas obrad. Akcjonariusze mogą żądać od Spółki przedstawienia informacji na określony temat – także poza WZA. Żądanie takie może dotyczyć także tematów związanych z procesami ładu korporacyjnego, kontroli i procedur stosowanych do monitorowania wpływów, ryzyk i szans, zarządzania nimi oraz ich nadzorowania.

W 2025 r. odbyło się jedno Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Nie podejmowało ono żadnych decyzji ani nie analizowało żadnych kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem Grupy.





Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza pełni rolę organu nadzorującego.

Uprawnienia Rady Nadzorczej

- ustalanie regulaminu Rady Nadzorczej i zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
- ocena spełniania kryteriów niezależności przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej,
- sporządzanie sprawozdań o wynagrodzeniach członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej,
- ocena sprawozdania finansowego Spółki za ostatni rok obrotowy,
- ocena sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysku i pokrywania straty,
- opiniowanie wniosków Zarządu do Walnego Zgromadzenia, a także wyrażenia opinii i uchwał w innych sprawach przedkładanych przez Zarząd Spółki,
- wybór, odwołanie i zawieszenie Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków,
- wybór lub zmiana firmy audytorskiej,
- żądanie od Zarządu informacji wskazanych w Kodeksie spółek handlowych.

Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowych, uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wymaga między innymi:

- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie prawami w zakresie spraw objętych bieżącą działalnością Spółki, jeżeli ich wartość przekracza 20% kapitałów własnych Spółki,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzeń prawami w zakresie spraw wykraczających poza bieżącą działalność Spółki, jeżeli ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki,
- wypłata akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy zaproponowanej w uchwale Zarządu,
- przyjęcie rocznego budżetu i biznesplanu dla Spółki i jej podmiotów zależnych sporządzonego przez Zarząd.

Skład Rady Nadzorczej oraz wiedza, doświadczenie i umiejętności jej członków z zakresu zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju (na 31 grudnia 2025 r.)



Noah M. Steinberg
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny,
- zarządzanie wpływem przedsiębiorstwa,
- zarządzanie ryzykiem,
- zarządzanie zasobami ludzkimi (w tym: różnorodność i włączanie),
- zarządzanie łańcuchem dostaw (tworzenie łańcucha wartości),
- ochrona środowiska.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Rad Nadzorczych i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.



Tibor Veres
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny,
- zarządzanie wpływem przedsiębiorstwa,
- zarządzanie ryzykiem,
- zarządzanie łańcuchem dostaw (tworzenie łańcucha wartości),
- ochrona środowiska.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Rad Nadzorczych i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.



Margaret Dezse

Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny: zaangażowana w procesy obsadzania i ocenę kompetencji kluczowych stanowisk dyrektorskich oraz rozpatrywanych kandydatów na partnerów; ustanawianie zasad wynagradzania, promowanie i wspieranie wartości spółki, kodeksu postępowania oraz procesów przeciwdziałania korupcji, oceny niezależności i oceny konfliktu interesów, zarządzanie ryzykiem: ocena ryzyka i łagodzeniem jego następstw, wsparciem przy przygotowaniu i wdrażaniu polityk oraz promowaniem kultury firmy,

- zarządzanie zasobami ludzkimi: uczestniczyła w decyzjach personalnych, budowała strukturę organizacyjną, biorąc pod uwagę m.in. aspekty różnorodności, równe warunki pracy i strukturę wynagradzania. Certyfikowany coach w EY oraz mentor w programie mentoringowym rozwoju kariery CPA CPA Alberta, Kanada,
- zarządzanie łańcuchem dostaw: w 2023 r. uczestniczyła w prezentacji dla członków organizacji CPA Canada pt. „Łączenie standardów raportowania ESG z rzeczywistością łańcucha dostaw”.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Rad Nadzorczych i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.





Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny: wszechstronna znajomość zasad ładu korporacyjnego, niezbędna także w kontekście zarządzania ESG. Wiedza dotycząca roli i obowiązków zarządów, komitetów i kadry kierowniczej wyższego szczebla,
- zarządzanie ryzykiem: posiada szczegółową wiedzę na temat zarządzania ryzykiem, ze szczególnym uwzględnieniem identyfikacji ryzyk i doradztwa w ich zakresie,
- zarządzanie zasobami ludzkimi: odegrał kluczową rolę w zatrudnianiu i budowaniu zespołów.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Rad Nadzorczych i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.



Sławomir Jędrzejczyk
Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny: opracowywanie i wdrażanie procesów raportowania danych do rady nadzorczej oraz procesów finansowo-księgowych, tworzenie i wdrażanie Kodeksu Etyki, tworzenie i monitorowanie polityk i budżetów CSR,
- zarządzanie zasobami ludzkimi: obsadzanie kluczowych stanowisk w spółkach, ocena kompetencji, awansów i zasad wynagradzania pracowników, zarządzanie wpływem przedsiębiorstwa: zarządzanie finansami oraz relacjami z analitykami i akcjonariuszami, organizacja standardów i jakości projektów, poprawa efektywności funkcjonowania firm,
- zarządzanie łańcuchem dostaw.

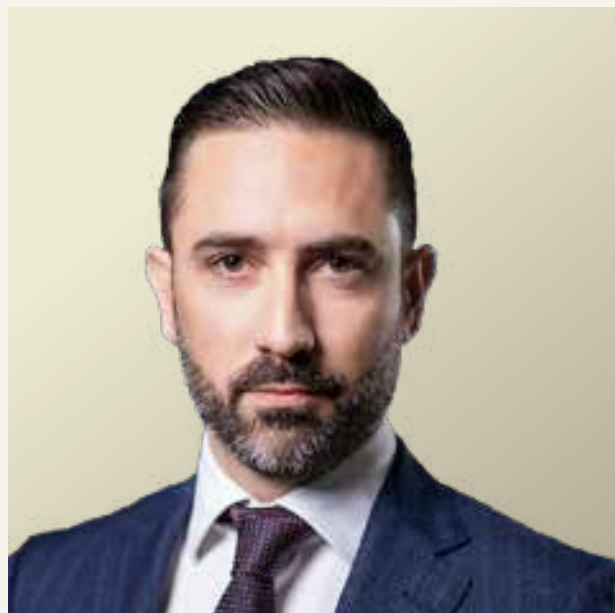
(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Rad Nadzorczych i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.



Bence Sass
Członek Rady Nadzorczej

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- zarządzanie ryzykiem,
- zarządzanie zasobami ludzkimi (w tym: różnorodność i włączanie).

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Rad Nadzorczych i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.



Nebil Şenman
Członek Rady Nadzorczej

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny: dogłębne zrozumienie regulacji i najlepszych praktyk branżowych pomaga mu podejmować strategiczne decyzje zmierzające do tworzenia długoterminowej wartości,
- zrównoważone finanse: doświadczenie pozwala mu odgrywać kluczową rolę w zapewnianiu zgodności działalności spółek z najwyższymi standardami etycznymi i zrównoważonym rozwojem,
- zarządzanie wpływem przedsiębiorstwa: specjalizuje się w budowaniu silnych relacji z różnymi interesariuszami, od akcjonariuszy po organy regulacyjne, wspierając przejrzystość i odpowiedzialność spółek,

- zarządzanie zasobami ludzkimi: zasiada w radach nadzorczych, w których ocenia kluczowych managerów i dyrektorów. Odegrał wiodącą rolę w zatrudnieniu znacznej liczby wysoko wykwalifikowanych specjalistów.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Zarządów i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.



Balazs Gal
Członek Rady Nadzorczej

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny,
- zarządzanie ryzykiem,
- ochrona środowiska.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.

Życiorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej Grupy Echo zostały szczegółowo opisane w części 1 Sprawozdania Zarządu, 1.1. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie.

Komitet Audytu

W Radzie Nadzorczej nie ma wyodrębnionych komitetów ani wskazanych osób, w których kompetencjach mieściłby się nadzór nad wpływami, ryzykami i szansami z zakresu zrównoważonego rozwoju. Wybrane zadania z powyższego zakresu są realizowane przez Komitet Audytu, w którego skład wchodzi:

- Margaret Dezse – przewodnicząca,
- Sławomir Jędrzejczyk,
- Nebil Şenman.

Do zadań Komitetu Audytu należą m.in ocena systemu zarządzania ryzykiem, skuteczności systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania zgodnością. Komitet Audytu realizuje swoje zadania przy wsparciu Spółki i we współpracy z nią – przede wszystkim z Zarządem, dyrektorem audytu wewnętrznego, dyrektorem finansowym, kontrolingiem biznesowym, innymi pracownikami oraz ekspertami Grupy.

Nadzór nad działaniami Komitetu Audytu w obszarze zrównoważonego rozwoju jest sprawowany przez Radę Nadzorczą (poprzez możliwość przeprowadzenia zmian w składzie Komitetu Audytu) oraz przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy (poprzez możliwość powoływania, odwoływania członków Rady Nadzorczej oraz udzielania lub nieudzielenia abso-lutorium z wykonanych zadań).

Posiedzenia Komitetu Audytu są zwykle zwoływane cztery razy w roku, ale mogą być także zwoływane ad hoc, w określonej sprawie.

Zróżnicowanie Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. według zależności – stan na 31 grudnia 2025 r. [w %]

	2024		2025	
	liczba	udział	liczba	udział
Zależny	6	75%	6	75%
Niezależny*	2	25%	2	25%
Inny (np. przedstawiciel pracowników)	-	-	-	-
Razem	8	100%	8	100%

*niezależność od Grupy i podmiotów powiązanych z Grupą została ustalona zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach oraz przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Regulaminie Komitetu Audytu.

Zróżnicowanie Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. według płci na 31 grudnia 2025 r. [w %]

	2024		2025	
	liczba	udział	liczba	udział
Kobiety	1	12,5%	1	12,5%
Mężczyźni	7	87,5%	7	87,5%
Razem	8	100%	8	100%

W Grupie nie ujawniono przypadków niezgłoszenia płci lub osób identyfikujących się z inną płcią niż męska lub żeńska.

Zróżnicowanie Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. według obywatelstwa na 31 grudnia 2025 r. [w %]

	2024		2025	
	liczba	udział	liczba	udział
Węgierskie	3	37,5%	3	37,5%
Polskie	2	25,0%	2	25,0%
Amerykańskie	1	12,5%	1	12,5%
Kanadyjskie	1	12,5%	1	12,5%
Niemieckie	1	12,5%	1	12,5%
Razem	8	100%	8	100%

Zarząd Grupy Echo

Grupą zarządza Zarząd spółki dominującej, tj. Echo Investment S.A., która konsoliduje całą Grupę w sprawozdawczości finansowej. Ponieważ jednak grupy kapitałowe dwóch głównych spółek, czyli Echo Investment S.A. oraz Archicom S.A., realizują działania deweloperskie w odmiennych sektorach rynku nieruchomości, mają innych klientów, inny sposób realizacji inwestycji oraz ich finansowania, w praktyce Zarządy Echo Investment S.A. oraz Archicom S.A. w większości przypadków działają jak zarządy spółek siostrzanych, równorzędnych, współpracując ze sobą w określonych sytuacjach biznesowych.

Funkcje biznesowe obu grup (zakup działek, kontraktacja i optymalizacja, dział architektów, kontroling biznesowy, sprzedaż i wynajem, zarządzanie budynkami i serwis posprzedażowy) działają niezależnie w każdej z nich, a wyniki ich pracy lub działań nie konsolidują się w ramach analizy biznesowej.

Spójność działania całej Grupy zapewnia fakt, że w siedmioosobowej Radzie Nadzorczej Archicom S.A. zasiada troje członków Zarządu Echo Investment S.A. oraz dwóch przedstawicieli Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. (nie jest to zasada, a efekt decyzji WZA). Największy udział w koordynacji pracy obu Zarządów ma Nicklas Lindberg – prezes Echo Investment S.A. oraz przewodniczący Rady Nadzorczej Archicom S.A.

Dla prawidłowego zrozumienia funkcjonowania Grupy oraz wiernego przedstawienia odpowiedzialności za kluczowe kwestie, w niniejszym raporcie zaprezentowane są informacje i dane dotyczące obu głównych spółek Grupy, a tam gdzie jest to istotne – zaprezentowane są informacje dotyczące obu grup osobno.

Zarządy obu głównych Spółek pełnią rolę ciał wykonawczych. Prowadzą wszystkie sprawy swoich Spółek z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu. W tym zakresie mieści się odpowiedzialność za wpływy, ryzyka i szanse. Uprawnienia i obowiązki te są wykonywane za pomocą odpowiednich polityk obowiązujących w Grupie, podległych zasobów pracowniczych, ustalonego zakresu odpowiedzialności każdego z członków Zarządu oraz celów stawianych obu Zarządom i poszczególnym ich członkom przez Rady Nadzorcze.



Skład Zarządu Echo Investment S.A., życiorysy zawodowe jej członków oraz ich wiedza, doświadczenie i umiejętności z zakresu zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju (na 31 grudnia 2025 r.)



Nicklas Lindberg
Prezes

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny,
- bezpieczeństwo na budowie,
- zarządzanie wpływem przedsiębiorstwa,
- zarządzanie różnorodnością oraz włączeniem: zagadnienia społeczne poprawiające otoczenie realizowanych projektów oraz wsparcie grup społecznych w potrzebie.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Zarządów i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.



Maciej Drozd
Wiceprezes ds. finansowych

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny,
- zarządzanie ryzykiem,
- zarządzanie zasobami ludzkimi,
- bezpieczeństwo na budowie,
- prawa człowieka.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Zarządów i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.



Artur Langner
Wiceprezes

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny,
- zarządzanie łańcuchem dostaw,
- ochrona środowiska,
- bezpieczeństwo na budowie,
- zarządzanie zasobami ludzkimi.

* W dniu 19 lutego 2026 r. członek Zarządu Pan Artur Langner złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem natychmiastowym. 26 lutego 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Panu Rafałowi Mazurczakowi, dotychczasowemu członkowi Zarządu, funkcję Wiceprezesa Zarządu.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Zarządów i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu, COO

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- zarządzanie łańcuchem dostaw,
- bezpieczeństwo na budowie,
- ochrona środowiska,
- zarządzanie ryzykiem,
- zarządzanie zasobami ludzkimi,
- CSR.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Zarządów i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.



Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny,
- zarządzanie wpływem przedsiębiorstwa,
- bezpieczeństwo na budowie,
- zarządzanie zasobami ludzkimi.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Zarządów i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

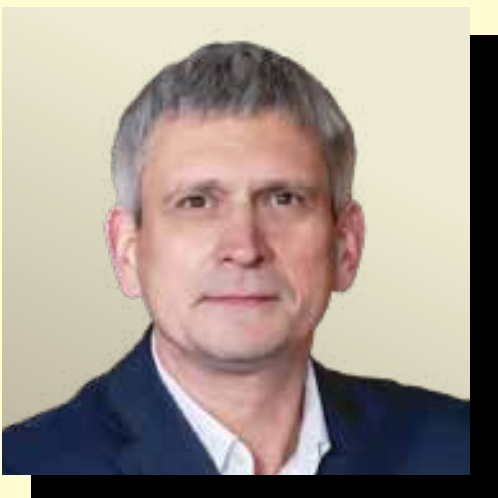
(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.

Życiorysy zawodowe członków Zarządu Grupy Echo zostały szczegółowo opisane w części 1 Sprawozdania Zarządu, 1.1. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie.

W Zarządzie Echo Investment S.A. nie zasiadają przedstawiciele pracowników ani niezależni członkowie.

We wszystkie szkolenia dotyczące kwestii ESG organizowane przez Grupę Echo włączane są Zarządy i Rady Nadzorcze obu głównych Spółek, aby na tym samym poziomie rozwijać ich wiedzę, doświadczenie oraz umiejętności w zakresie zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju.



Waldemar Olbryk
Prezes Archicom, odpowiedzialny za kwestie zrównoważonego rozwoju w Grupie Echo

Wiedza, doświadczenie i umiejętności dotyczące zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju:

- ład korporacyjny,
- bezpieczeństwo na budowie,
- zarządzanie wpływem przedsiębiorstwa,
- zarządzanie różnorodnością oraz włączeniem: zagadnienia społeczne poprawiające otoczenie realizowanych projektów oraz wsparcie grup społecznych w potrzebie.

Ponieważ nadzór nad kwestiami zrównoważonego rozwoju w Grupie Echo sprawuje Waldemar Olbryk, prezes Archicom S.A., przedstawiamy również jego wiedzę, doświadczenie oraz umiejętności w zakresie zarządzania zagadnieniami zrównoważonego rozwoju.

(2024) Certyfikat „Szkolenie ESG dla Zarządów i Zespołów”

Zakres szkolenia:

- rola ESG jako standardu biznesowego,
- korzyści biznesowe ESG,
- wpływ sektora finansowego na zarządzanie ESG,
- przegląd strategii ESG w sektorze budowlanym,
- rola Zarządów i Rad Nadzorczych w zarządzaniu transformacją ESG.

(2025) Szkolenie „Dekarbonizacja Grupy Echo w praktyce – strategia, obowiązki, przewagi”:

- strategiczne znaczenie dekarbonizacji dla Grupy Echo,
- ambicje klimatyczne i zobowiązania wynikające ze Strategii ESG Grupy Echo,
- kierunki polityki klimatycznej w Polsce, UE i na świecie,
- ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych Grupy Echo,
- rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.

Zróżnicowanie Zarządu Echo Investment S.A. według płci na 31 grudnia 2025 r. [w %]

	2024		2025	
	liczba	udział	liczba	udział
Kobiety	1	20%	1	20%
Mężczyźni	4	80%	4	80%
Razem	5	100%	5	100%

W Grupie Echo nie ujawniono przypadków niezgłoszenia płci lub osób identyfikujących się z inną płcią niż męska lub żeńska.

Zróżnicowanie Zarządu Echo Investment S.A. według obywatelstwa na 31 grudnia 2025 r. [w %]

	2024		2025	
	liczba	udział	liczba	udział
Polskie	4	80%	4	80%
Szwedzkie	1	20%	1	20%
Razem	5	100%	5	100%



Nadzór nad kwestiami zrównoważonego rozwoju w Zarządzie i Radzie Nadzorczej

W Zarządzie Grupy nie ma wyodrębnionego komitetu, w którego kompetencjach mieściłyby się nadzór nad wpływami, ryzykami i szansami z zakresu zrównoważonego rozwoju.

Osobą odpowiedzialną za te zagadnienia w Echo Investment (tj. części Grupy odpowiadającej za inwestycje komercyjne) jest Maciej Drozd, wiceprezes Echo Investment S.A., natomiast w Grupie Archicom (części Grupy odpowiadającej za inwestycje mieszkaniowe) – Waldemar Olbryk, prezes Archicom S.A. Odpowiedzialności te zostały przypisane do konkretnych osób (nie stanowisk) ze względu na ich wiedzę, doświadczenie i powiązane odpowiedzialności.

Nadzór nad działaniami wymienionych członków Zarządów jest realizowany przez Nicklasa Lindberga, prezesa Echo Investment i przewodniczącego Rady Nadzorczej Archicom S.A. W ramach jego kompetencji mieści się nadawanie priorytetów i wyznaczanie zadań z zakresu zrównoważonego rozwoju oraz ich rozliczanie.

Organy zarządzające i nadzorcze oraz kadra kierownicza wyższego szczebla nadzorują ustalanie celów związanych z istotnymi oddziaływaniami, ryzykiem i możliwościami w ramach regularnego ustalania celów biznesowych Grupy. Odbywa się to zazwyczaj raz w roku. Postępy w realizacji celów są monitorowane przez Zarząd poprzez bieżącą analizę, raporty i spotkania, na posiedzeniach Zarządu, kwartalnych spotkaniach z pracownikami odpowiedzialnymi za realizację celów biznesowych (tzw. przegląd projektów) czy przez obowiązkową inspekcję placów budowy (obejmuje m.in. Zarząd, wyższą kadrę managerską, zespół BHPiOŚ, project managerów). W ten sposób Zarząd Grupy jest w stanie ocenić postępy we wdrażaniu Strategii zrównoważonego rozwoju, identyfikować ryzyka, nowe obowiązki i wymagania itp. Dodatkowo, raportowanie związane z ESG jest wspierane przez budowany system informatyczny ESG Flow.

Raportowanie do Zarządu i Rady Nadzorczej

Ryzyka i priorytety z zakresu zrównoważonego rozwoju są przekazywane do wiadomości Zarządu (a w przypadku najważniejszych zdarzeń i zagadnień – Radzie Nadzorczej) w ramach raportowania biznesowego i przy użyciu jego narzędzi:

- spotkania grup roboczych (cykliczne i ad hoc),
- indywidualne spotkania dotyczące konkretnych zagadnień,
- kwartalny przegląd projektów,
- kwortalne posiedzenia Komitetu Audytu,
- systemy do raportowania danych projektowych i finansowych.

Kwestie zrównoważonego rozwoju i zarządzania wpływem są zintegrowane ze strategią biznesową Grupy i jej celami na poszczególne lata. Zarząd analizuje te tematy zwykle w kontekście prowadzenia biznesu i oczekuje od pracowników spójnego raportowania najważniejszych zagadnień. Są one adresowane łącznie z zagadnieniami biznesowymi i strategicznymi, przy użyciu tych samych kanałów, tj. poprzez bieżącą analizę, raporty i spotkania tematyczne (cykliczne i specjalne), posiedzenia Zarządu, kwartalne przeglądy projektów oraz w czasie inspekcji placów budowy.

Raportowanie do Zarządu

Raportowanie Zarządowi informacji o procesach ładu korporacyjnego, kontroli i procedurach stosowanych do monitorowania wpływów, ryzyk i szans, zarządzania nimi oraz ich nadzorowania, odbywa się poprzez dyrektorów i managerów komórek merytorycznych, oraz przekrojowo – poprzez dyrektora audytu wewnętrznego i kontroling biznesowy. Raportowanie takie jest częścią zadań szefów odpowiednich komórek, a forma, częstotliwość i zakres raportowania zależy od ustalonych zasad współpracy i bieżących potrzeb Zarządu oraz Grupy.

W zarządzaniu wpływami, ryzykami i szansami z zakresu zrównoważonego rozwoju Grupa nie stosuje specjalnych kontroli i procedur, a korzysta z tych samych narzędzi co inne funkcje wewnętrzne – w szczególności kontroling biznesowy.

Raportowanie do Rady Nadzorczej

Raportowanie Radzie Nadzorczej informacji o procesach ładu korporacyjnego, kontroli i procedurach stosowanych do monitorowania wpływów, ryzyk i szans, zarządzania nimi oraz ich nadzorowania odbywa się poprzez Zarząd oraz dyrektora audytu wewnętrznego, który ma formalne umocowanie do bezpośredniej współpracy z Radą Nadzorczą. W praktyce Rada Nadzorcza deleguje tę część swoich uprawnień na Komitet Audytu.

Struktura zarządzania wpływem w Grupie

Zakres odpowiedzialności Rady Nadzorczej dotyczącej zarządzania wpływem

- monitorowanie realizacji strategii zrównoważonego rozwoju,
- zatwierdzanie strategii i polityk z zakresu zrównoważonego rozwoju, zarządzania wpływami i raportowania, jeżeli wynika to z uniwersalnych uprawnień i odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej,
- wszelkie inne zadania i odpowiedzialności wynikające z przepisów prawa i Statutu Echo Investment S.A.

Zakres odpowiedzialności Zarządu dotyczącej zarządzania wpływem

- opracowanie i przyjęcie strategii zrównoważonego rozwoju,
- monitorowanie realizacji strategii zrównoważonego rozwoju,
- zatwierdzanie dodatkowych strategii i polityk z zakresu zrównoważonego rozwoju i zarządzania wpływami, jeśli wynika to z bieżącego zarządzania Grupą,
- zapewnianie zgodności działania Grupy z wymogami prawnymi,
- wyznaczanie priorytetów, założeń i celów Grupy z zakresu zrównoważonego rozwoju i zarządzania wpływami,
- ustalanie odpowiedzialności i egzekwowanie wykonania zadań,
- wszelkie inne zadania i odpowiedzialności wynikające z przepisów prawa, Statutu Echo Investment S.A i innych dokumentów korporacyjnych Grupy.

Odpowiedzialność i kompetencje każdego organu za wpływy, ryzyka i szanse, wynikają z ogólnych uprawnień każdego organu, które zostały opisane powyżej. Odpowiedzialności poszczególnych osób zasilających w danym organie wynikają z ustalonego podziału zadań i kompetencji. Dotyczy to w szczególności członków Zarządów wskazanych jako odpowiedzialni za zagadnienia zrównoważonego rozwoju.

Proces ustalania celów dotyczących zrównoważonego rozwoju i nadzorowania ich realizacji

Cele Strategii Zrównoważonego Rozwoju Grupy powstały w wyniku procesu analizy oczekiwań interesariuszy, wpływu Grupy oraz możliwości technicznych, finansowych i operacyjnych. W tworzenie strategii i ustalanie celów zaangażowani byli wybrani członkowie Zarządów Echo Investment i Archicom oraz przedstawiciele wyższej kadry kierowniczej.

Za ustalanie bieżących, corocznych celów z zakresu zrównoważonego rozwoju odpowiada Zarząd, następnie te cele są kaskadowane do pracowników niższych szczebli, zgodnie z hierarchią i zakresem odpowiedzialności za dany obszar. Monitoring realizacji tych celów jest prowadzony przez dyrektorów i managerów odpowiedzialnych za realizację danego celu, w ramach regularnego przeglądu realizacji wszystkich pozostałych celów biznesowych. Sposób monitoringu i częstotliwość wynikają z indywidualnego podejścia dyrektora lub managera, zwyczajów i potrzeb biznesowych.

Całościowe monitorowanie postępów realizacji celów związanych ze zrównoważonym rozwojem przez Zarząd odbywa się na bieżąco, poprzez wewnętrzne systemy informatyczne i zarządcze (ESG Flow, PowerBI), regularne spotkania i prezentacje osób odpowiedzialnych za dany obszar czy spotkania organizowane ad hoc (np. na budowach).

Rada Nadzorcza monitoruje realizację bieżących celów biznesowych i zrównoważonego rozwoju poprzez regularne spotkania z Zarządem. Zgodnie z zaprezentowanym wyżej podejściem, cele Zarządu są zbieżne z celami Grupy oraz jej pracowników.

Komitet sterujący ESG Grupy Echo

Komitet sterujący jest ciałem doradczym Zarządów Echo Investment i Archicom. Stanowią go członkowie Zarządów Echo Investment i Archicom odpowiedzialni za kwestie zrównoważonego rozwoju, dyrektor audytu wewnętrznego Grupy Echo, dyrektor finansowy Echo Investment, dyrektor HR Grupy Echo oraz manager zespołu ESG Grupy Echo. Zadaniem komitetu jest monitorowanie postępów realizacji Strategii Zrównoważonego Rozwoju 2030 oraz jej celów.

W 2025 r. Grupa kontynuowała działania związane z wdrażaniem Strategii Zrównoważonego Rozwoju, kładąc szczególny nacisk na zwiększenie zaangażowania pracowników w jej realizację. Zespół ESG, we współpracy z zespołem HR, zaktualizował formatkę premiówą dla pracowników Grupy Echo, wprowadzając do niej elementy odnoszące się do Strategii ESG Grupy Echo-Archicom 2030.

Nowością była sekcja z pytaniem: „Czy cel realizuje Strategię ESG Grupy Echo-Archicom 2030?” z trzema możliwymi odpowiedziami: „Tak”, „Nie” oraz „Nie wiem”. Sekcję tę dodano przy każdym rocznym celu wpisywanym do systemu. Pracownicy oznaczają swoje cele jako zgodne ze Strategią ESG w dwóch przypadkach: gdy ich przełożony wskazał, że dany cel wynika bezpośrednio ze strategii, lub gdy sami uznają, że ich działania przyczyniają się do realizacji jej założeń.

Dzięki temu rozwiązaniu Grupa nie tylko włącza pracowników w realizację celów Strategii ESG, lecz także wspiera rozwój ich świadomości w zakresie zrównoważonego rozwoju, pokazując, jak codzienne obowiązki przekładają się na cele strategiczne organizacji.

Monitoring realizacji

Monitorowanie realizacji celów ESG zostało włączone w ogólnogrupowy proces monitorowania wszystkich celów rocznych przypisanych pracownikom. Odbywa się ono przez managerów zespołów w ramach półrocznego i rocznego przeglądu realizacji celów, co pozwala na bieżąco śledzić postępy i zapewnia spójność raportowania w całej organizacji.

W 2026 r. Grupa planuje kontynuować ten proces, utrzymując elementy związane z celami ESG w formatkach premiowych pracowników.

Rozwój kompetencji Grupy z zakresu zrównoważonego rozwoju

Komitet sterujący zajmuje się również analizą potrzeb Grupy w zakresie umiejętności i wiedzy fachowej dotyczących kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem. Zidentyfikowane braki Grupa uzupełnia przez:

- rozwijanie wiedzy własnych pracowników przez szkolenia, kursy, studia podyplomowe itp.,
- wewnętrzną wymianę wiedzy i know-how pomiędzy pracownikami Grupy,
- zakup usług doradztwa od profesjonalnych podmiotów specjalizujących się w określonych zagadnieniach,
- wprowadzanie nowych systemów i procedur, usprawniających zarządzanie zagadnieniami zrównoważonego rozwoju i monitorujących postęp realizacji celów.

Celem Grupy jest rozwijanie kompetencji i umiejętności wewnętrznych, by ograniczać uzależnienie Grupy od dopływu know-how z zewnątrz. Grupa stara się samodzielnie monitorować wymogi regulacyjne, prowadzić i rozwijać wewnętrzne systemy związane z zarządzaniem zagadnieniami z zakresu zrównoważonego rozwoju oraz skutecznie współpracować z dostawcami zewnętrznych usług.

Zarząd i Rada Nadzorcza są w stanie skutecznie zarządzać i nadzorować zagadnieniami z zakresu zrównoważonego rozwoju w Grupie dzięki posiadanemu doświadczeniu, przebyтым szkoleniom i programom edukacyjnym, dostępowi do szkoleń oraz ekspertów. Umiejętności i wiedza fachowa posiadana przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiadają istotnym zagadnieniom zidentyfikowanym w procesie badania podwójnej istotności, w szczególności:

- zarządzanie zagadnieniami wpływu,
- bezpieczeństwo na budowie,
- ład korporacyjny,
- zarządzanie ryzykiem,
- prawa człowieka,
- ochrona środowiska,
- zarządzanie zasobami ludzkimi.

GOV-3, w tym GOV-3 dla E1

Systemy motywacyjne dla organów Grupy związane ze zrównoważonym rozwojem

Jednym z podstawowych celów Polityki Wynagradzania Zarządu i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. jest realizacja strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Grupy, co zawiera w sobie również element związany z kwestiami zrównoważonego rozwoju.

Wynagrodzenie Zarządu składa się z części stałej oraz części zmiennej. Część zmienna wynagrodzenia członków Zarządu i wyższej kadry zarządzającej jest uzależniona od stopnia realizacji поставionych corocznie celów grupowych, jak i indywidualnych. Wśród celów mogą znajdować się m.in. kwestie powiązane ze zrównoważonym rozwojem. Cele Zarządu są ustalane i weryfikowane przez Radę Nadzorczą.

W 2025 r. w celach każdego z członków Zarządów Echo Investment i Archicom znajdowało się odbycie dziewięciu wizyt Executive Site Safety Visits (ESSV) – inspekcji placów budowy pod kątem BHP. Dodatkowo, członkowie Zarządu Echo Investment mieli w swoich celach na 2025 r. także nadzór nad realizacją założonych na 2025 r. celów strategii zrównoważonego rozwoju w swoich zakresach. Członkowie Zarządu Archicom także mieli w swoich celach na 2025 r. nadzór nad realizacją założonych na 2025 r. celów strategii zrównoważonego rozwoju w swoich zakresach.

Brak realizacji wymienionych wyżej zadań mógł skutkować obniżeniem zmiennej części maksymalnego rocznego wynagrodzenia 10% dla członków Zarządu Echo Investment, jak i Archicom.

Po zamknięciu roku, Zarządy są oceniane i rozliczane z wykonania поставionych celów przez odpowiednie Rady Nadzorcze. Rady Nadzorcze są uprawnione do ustalania, aktualizacji i zatwierdzania celów swoich Zarządów.

Cele Zarządu są kaskadowane na niższe szczeble pracowników, których cele roczne są kompatybilne z celami Zarządu i wspierają ich wykonanie.

Grupa nie stosuje wobec członków Rady Nadzorczej zachęt finansowych powiązanych z kwestiami zrównoważonego rozwoju. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jest ustalane i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Aktualnie jest ono określone jako wynagrodzenie stałe, zależne od pełnionych w Radzie Nadzorczej i jej komitetach funkcji, niezależne od realizacji przez Grupę celów związanych ze zrównoważonym rozwojem.

Raportowanie Zarządowi o istotnych wpływach, ryzykach i szansach, wdrażaniu należytej staranności oraz o skuteczności polityk i działań, osiągniętych celach i poziomach mierników

Zakres wpływów, ryzyk i szans	Odpowiedzialność za raportowanie w zakresie	Częstotliwość i forma raportowania
Realizacja Strategii Zrównoważonego Rozwoju	Maciej Drozd (wiceprezes) dla Echo Investment oraz Waldemar Olbryk (prezes Archicom) dla Archicom	Posiedzenia Zarządu, Rady Nadzorczej, Komitetu Audytu, bieżące spotkania
Zagadnienia związane z pracownikami Grupy	Dyrektor HR	Na bieżąco, w razie potrzeby
Pracownicy na budowach	Zespoły BHPiOŚ, zarządzający budowlami	Comiesięczne newslettery, kwartalne podsumowania, roczne spotkanie, w trakcie wizyt ESSV na budowach, w razie bieżących potrzeb
Zagadnienia środowiskowe związane bezpośrednio z budowanymi projektami	Działy Architektów, Działy Realizacji, Zespoły BHPiOŚ	Cotygodniowe spotkania, narady na budowach, spotkania robocze związane z przygotowywanymi projektami
Standardy zarządzania środowiskowego na budowach	Zespoły BHPiOŚ, zarządzający budowlami	Comiesięczne raporty, kwartalne podsumowania, roczne spotkanie, w trakcie wizyt ESSV na budowach, w razie bieżących potrzeb
Relacje z sąsiadami budów	Zarządzający budowlami, Działy Marketingu, Dział Komunikacji	W razie bieżących potrzeb
Stanowienie i konsultowanie rozwiązań prawnych dotyczących działalności Grupy	Pracownicy delegowani do współpracy z danymi organizacjami branżowymi, Działy Prawne, Zespół ESG	W razie bieżących potrzeb związanych m.in. z nowymi obowiązkami dla Grupy
Prawa człowieka	Działy Prawne, Dział HR	W razie bieżących potrzeb

Informowanie organów Grupy o kwestiach zrównoważonego rozwoju oraz podejmowane kwestie

Zarząd bierze pod uwagę wpływy, ryzyka i szanse związane ze zrównoważonym rozwojem podczas nadzorowania realizacji strategii Grupy i zawierania znaczących transakcji.

Wpływy, ryzyka i szanse związane ze zrównoważonym rozwojem są analizowane regularnie, w ramach całościowej analizy ryzyk w Grupie. W analizie potencjalnych transakcji, Zarząd bierze pod uwagę zawarcie takich, w których kontroluje lub może kontrolować ryzyka związane ze zrównoważonym rozwojem, tj. jeśli Grupa przed, w trakcie lub po zawarciu transakcji ma narzędzia do zarządzania zidentyfikowanym ryzykiem.

Procesy zarządzania ryzykiem stosowane w Grupie uwzględniają szereg wpływów, ryzyk i szans związanych ze zrównoważonym rozwojem, w tym wszystkie, które w analizie podwójnej istotności zostały uznane za znaczące. Zarządzanie ryzykiem z zakresu zrównoważonego rozwoju odbywa się w ramach całościowego zarządzania ryzykiem Grupy i z wykorzystaniem jego narzędzi.

Istotne zagadnienia z obszaru zrównoważonego rozwoju, którymi w 2025 r. zajmował się Komitet Audytu Rady Nadzorczej Echo Investment

- monitorowanie procesu sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, w tym m.in.: analiza oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju, monitorowanie statusu prac związanych z badaniem oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju prowadzonego przez biegłego rewidenta, monitorowanie niezależność audytora zewnętrznego i jego obiektywizmu w odniesieniu do wykonywanych

przez niego usług zapewniających,

- zatwierdzenie planu audytu wewnętrznego na 2025 r. oraz pierwszy kwartał 2026 r. i jego zakresu w stosunku do strategii zrównoważonego rozwoju oraz przygotowania Spółki do raportowania zgodnie z ESRS,
- podsumowanie wyników prac audytu wewnętrznego za 2024 r. oraz monitorowanie działań komórki w 2025 r., uwzględniające wyniki audytu realizacji strategii zrównoważonego rozwoju Grupy oraz prac związanych z oceną jakości procesów kontrolnych w obszarze raportowania zrównoważonego rozwoju.

Istotne zagadnienia z obszaru zrównoważonego rozwoju, którymi w 2025 r. zajmowały się Zarządy Echo Investment i Archicom

1. Podsumowanie realizacji Strategii ESG Echo-Archicom 2030 za 2024 r.
2. Omówienie postępów realizacji Strategii ESG Echo-Archicom 2030 w 2025 r.
3. Omówienie Strategii dekarbonizacji Grupy Echo 2025 w operacjach własnych, uwzględniające:
 - ścieżki dekarbonizacji w operacjach własnych – od analizy do wyboru,
 - rekomendowany scenariusz przyjęty przez Komitet Sterujący: cele, założenia, kamienie milowe,
 - zadania dla poszczególnych zespołów w perspektywie najbliższych lat,
 - obszary, w których możemy wykraczać poza minimum,
 - rola Zarządu w realizacji celów klimatycznych i nadawaniu kierunku.

Oświadczenie dotyczące należytej staranności

Proces należytej staranności obejmuje identyfikację i zarządzanie ryzykami związanymi z prawami człowieka oraz środowiskiem w łańcuchu wartości Grupy. W tabeli poniżej wskazano lokalizację informacji na temat należytej staranności w niniejszym raporcie, w tym jak proces należytej staranności jest stosowany w Grupie. Kompetencje Zarządu i Rady Nadzorczej w odniesieniu do zrównoważonego rozwoju opisane są w ujawnieniu GOV-1.



Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Obszar	Punkty danych i zagadnienia	
Uwzględnienie należytej staranności w ładzie korporacyjnym, strategii i modelu biznesowym	E, S i G	GOV-1	Zarządzanie Grupą oraz zagadnieniami zrównoważonego rozwoju
			Nadzór nad kwestiami zrównoważonego rozwoju w Zarządzie i Radzie Nadzorczej
			Struktura zarządzania wpływem w Grupie
	GOV-2		Raportowanie Zarządowi o istotnych wpływach, ryzykach i szansach, wdrażaniu należytej staranności oraz o skuteczności polityk i działań, osiągniętych celach i poziomach mierników
	IRO-1		Informowanie organów Grupy o kwestiach zrównoważonego rozwoju oraz podejmowane kwestie
	G	G1-1	Polityki prowadzenia działalności gospodarczej i kultura korporacyjna
	S	S1-1	Przestrzeganie praw człowieka
		S1-14	Objęcie pracowników systemem BHP
		S4-1	Ochrona danych osobowych
			Uczciwy marketing

Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Obszar	Punkty danych i zagadnienia	
Współpraca z zainteresowanymi stronami, na które jednostka wywiera wpływ, na wszystkich kluczowych etapach procesu należytej staranności	E, S i G	SBM-2	Kluczowi interesariusze Grupy
		IRO-1	Podwójna istotność
		SBM-3	Tematy istotne wynikające z analizy podwójnej istotności
	S	S2-2	Współpraca z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów
		S3-2	Procesy współpracy w zakresie oddziaływań z dotkniętymi społecznościami
Identyfikacja i ocena niekorzystnych wpływów	E, S i G	IRO-1	Podwójna istotność
		SBM-2	Kluczowi interesariusze Grupy
		G1-1	System zgłaszania nieprawidłowości
		G1-2	Relacje z dostawcami
	S	S1-2	Procedury współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi i przedstawicielami pracowników
		S1-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze
		S2-1	Prawa człowieka u wykonawców robót budowlanych

Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Obszar	Punkty danych i zagadnienia	
Podejmowanie działań w celu ograniczenia zidentyfikowanych niekorzystnych wpływów	E, S i G	SBM-1	Strategia zrównoważonego rozwoju Echo-Archicom 2030
		SBM-2	Kluczowi interesariusze Grupy
	E	E1-3	Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej
		E3-2	Działania i zasoby Grupy związane z zarządzaniem wodą
	S	S1-1	Środki naprawcze w przypadku złamania praw człowieka
		S1-2	Zagadnienia konsultowane z przedstawicielami pracowników
		S1-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze
		S2-1	Zarządzanie bezpieczeństwem pracowników na budowach
		S2-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości
		S3-2	Zarządzanie skargami i uwagami
		S4-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez klientów i użytkowników końcowych
	G	G1-3	Zapobieganie korupcji i przekupstwu oraz ich wykrywanie

Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Obszar	Punkty danych i zagadnienia	
Monitorowanie skuteczności tych starań i przekazywanie stosownych informacji w tym zakresie	E, S i G	GOV-1	Raportowanie Zarządowi o istotnych wpływach, ryzykach i szansach, wdrażaniu należytej staranności oraz o skuteczności polityk i działań, osiągniętych celach i poziomach mierników
	E	E1-6	Emisje gazów cieplarnianych
		E3-4	Zużycie wody
		E4-5	Zapewnienie zastępowalności wycinanych drzew
		E5-5	Zasoby odprowadzane
	S	S1-14	Wypadki wśród pracowników własnych oraz wypadki śmiertelne wśród pracowników w łańcuchu wartości
		S2-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości (w szczególności: proces badania wypadków przy pracy)
	G	G1-4	Incydenty związane z korupcją lub przekupstwem

Wewnętrzne procesy kontroli i zarządzania ryzykiem dotyczącym raportowania zrównoważonego rozwoju

Wśród zidentyfikowanych ryzyk związanych ze zrównoważonym rozwojem, Grupa identyfikuje ryzyko dotyczące sprawozdawczości. Zawierają się w nim m.in. ryzyka związane z kompletnością i integralnością danych, trafnością szacunków, dostępnością danych dotyczących łańcucha wartości na wyższym lub niższym szczeblu oraz terminami udostępniania informacji. Dodatkowym punktem ryzyka jest szybko rosnące liczba i zakres wymagań związanych z raportowaniem zrównoważonego rozwoju, które mogą sprawić, że Grupa przeoczy istotne nowe wymagania lub nie zdąży się przygotować do nowych obowiązków sprawozdawczych.

Ryzyka te są zarządzane przez funkcjonowanie zespołu specjalistów w zakresie raportowania ESG, wsparcie renomowanych zewnętrznych ekspertów, regularne przeglądy i monitoring przy udziale Zarządu i kadry kierowniczej oraz stałą rozbudowę wewnętrznego systemu informatycznego ESG Flow.

System kontroli nad raportowaniem

Proces zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej nad raportowaniem ESG nie jest w Grupie wyodrębniony. Zagadnienia te są zarządzane w ramach istniejących metod i procesów, służących w pierwszej kolejności do zarządzania i kontrolowania procesów biznesowych oraz finansowych. Należą do nich:

- zaawansowane systemy księgowe, systemy do raportowania biznesowego oraz systemu obiegu dokumentów i procesów,
- budowany od 2023 r. i rozwijany system do zbierania danych ESG Flow,
- przejrzyste procedury finansowe, compliance,
- ustalona i przejrzysta struktura organizacyjna,
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Grupy,
- weryfikacja sprawozdań finansowych oraz niefinansowych przez niezależnego biegłego rewidenta.

Grupa kontroluje wewnętrznie sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju poprzez weryfikację danych przeprowadzaną przez dedykowany zespół ekspercki ESG, komitet sterujący, nadzór członków Zarządu, wsparcie doradców zewnętrznych, nadzór Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, audyt wewnętrzny oraz usługi atestacyjne.

Za raportowanie zrównoważonego rozwoju w Grupie Echo odpowiada zespół ESG, który prowadzi Manager ds. ESG.

Odpowiedzialność za zarządzanie wpływami i ryzykami dotyczącymi zrównoważonego rozwoju jest w Grupie Echo Investment delegowana na jednostki i zespoły zarządzające zagadnieniami operacyjnymi, które są powiązane z poszczególnymi ryzykami czy wpływami. Takie ułożenie odpowiedzialności pozwala jednocześnie zarządzać zagadnieniami biznesowymi oraz wpływami, co według Zarządu Grupy i biorąc pod uwagę dotychczasowe doświadczenia, pozwala na szybkie i elastyczne reagowanie na potrzeby. Poszczególne odpowiedzialności związane z zarządzaniem wpływem, połączone z odpowiednimi operacjami biznesowymi, podlegają członkom Zarządu, których zadaniem jest całościowe monitorowanie ryzyk.

Ryzyka oceniane jako niskie (niska szansa zmaterializowania się i niewielki wpływ na całość biznesu) są zarządzane na poziomie managerów i dyrektorów. Ryzyka średnie są zarządzane przy udziale odpowiedniego członka Zarządu, zaś ryzyka wysokie, które mogą mieć duży wpływ na prowadzony biznes, są zarządzane na poziomie prezesa i całego Zarządu.

Prezes, Zarząd i dyrektorzy omawiają bieżące ryzyka i sposoby zarządzania nimi w trakcie regularnych posiedzeń lub spotkań. Temat ryzyk jest również omawiany na posiedzeniach Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej. Raportowanie odbywa się w miarę potrzeb na bieżąco.



Elementy ustalania priorytetów w zakresie ryzyk z obszaru zrównoważonego rozwoju:

1. Strategia ESG Grupy,
2. Analiza podwójnej istotności,
3. Analiza bieżących informacji i wydarzeń z firmy (zgłoszenia nieprawidłowości, zidentyfikowane luki systemów, nowe wymagania prawne).

Kluczowi interesariusze Grupy

Interesariusz	Sposób angażowania	Częstotliwość kontaktów	Cel współpracy	Uwzględnienie wyników współpracy
INTERESARIUSZE WEWNĘTRZNI				
Pracownicy i współpracownicy Grupy: • pracujący w biurach, • pracujący na budowach, • zapewnieni przez agencje pracy.	Bieżąca współpraca: • współpraca z przedstawicielami pracowników (wybranymi przez ogół pracowników), • procedura zgłaszania i rozpatrywania nieprawidłowości, • intranet, • newslettery, • mailingi tematyczne, • plakaty, • rozmowy z managerami i przedstawicielami HR, • badania opinii pracowników, • spotkania integracyjne, • warsztaty i szkolenia. Konsultacje w ramach badania podwójnej istotności: • udział przedstawicieli w grupach roboczych oceniających IRO, • ankieta za pośrednictwem intranetu, wewnętrznego newslettera oraz social mediów.	• na bieżąco, • zgodnie z harmonogramem znaczących dla pracowników wydarzeń w Grupie, • przy wprowadzaniu pracownika do pracy w Grupie (onboarding), • ad hoc, w razie bieżących potrzeb.	• utrzymanie kompetentnego i zaangażowanego personelu w Grupie, • rozwijanie potencjału Grupy przez rozwój kompetencji pracowników, • bieżący monitoring potencjalnych nieprawidłowości i luk w systemie zarządzania Grupą, • spełnienie wymagań prawnych.	• uwzględnienie głosów przedstawicieli pracowników w strategicznych i operacyjnych procesach wymagających ich udziału, • dostosowywanie tematyki szkoleń do zgłaszanego zapotrzebowania, • reagowanie na bieżące zgłaszane zagadnienia.
Spółki należące do Grupy Echo (segmenty biznesowe): • Archicom S.A. – mieszkania na sprzedaż, • Resi4Rent – mieszkania na wynajem, • CitySpace – wynajem elastycznej powierzchni biurowej, • Echo Investment S.A. – nieruchomości komercyjne.	Bieżąca współpraca: • bieżąca współpraca z przedstawicielami firm na różnym poziomie (od zarządów, przez siostrzane departamenty, zespoły tematyczne i projektowe), • współpraca wynikająca ze struktury własnościowej: stałe raportowanie, regularne spotkania strategiczne, spotkania organów poszczególnych podmiotów, przekazywanie danych finansowych do raportów. Konsultacje w ramach badania podwójnej istotności: • udział przedstawicieli w grupach roboczych oceniających IRO, • ankieta za pośrednictwem intranetu, wewnętrznego newslettera oraz social mediów.	• na bieżąco, • zgodnie z harmonogramem prowadzonych projektów, • zgodnie z harmonogramami wynikającymi z raportowania finansowego, • ad hoc, w razie bieżących potrzeb.	• utrzymanie spójności wdrażanych strategii biznesowej i ESG Grupy, • prowadzenie wspólnych projektów biznesowych, • spełnienie wymagań prawnych.	• uwzględnienie głosu przedstawicieli podmiotów w Grupie w podejmowaniu decyzji strategicznych – w szczególności dotyczących wspólnych projektów, • międzysektorowe wykorzystanie wiedzy i doświadczenia przedstawicieli poszczególnych podmiotów z Grupy.

Interesariusz	Sposób angażowania	Częstotliwość kontaktów	Cel współpracy	Uwzględnienie wyników współpracy
INTERESARIUSZE ZEWNĘTRZNI				
Właściciele, akcjonariusze, fundusze inwestycyjne: • Wing – Griffin Capital Partners – główni akcjonariusze, • inwestorzy instytucjonalni, w tym potencjalni akcjonariusze, • banki i instytucje finansujące, • Giełda Papierów Wartościowych, • domy maklerskie i analitycy – w tym z Polski i zagranicy, • AFI Europe i EPP – współinwestorzy projektów.	Bieżąca współpraca: • raporty okresowe i raporty bieżące, • komunikaty prasowe, • regularne spotkania z analitykami i przedstawicielami akcjonariuszy, • prezentacje, • Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Konsultacje w ramach badania podwójnej istotności: • udział przedstawicieli w panelu dyskusyjnym, • ankieta za pośrednictwem zaproszenia mailowego oraz social mediów.	• zgodnie z harmonogramem raportowania finansowego, • zgodnie z harmonogramem ogłoszonych WZA, • w razie bieżących potrzeb.	• budowanie zaufania do Grupy i jej organów, • stymulowanie wyceny Echo Investment i Archicom na GPW, • uzyskiwanie akceptacji i potwierdzenia obranych kierunków strategicznych, • wypełnianie obowiązków prawnych.	• wprowadzanie w życie strategicznych decyzji WZA przez Grupę, • kierowanie się wskazaniami akcjonariuszy i ich przedstawicieli w kreowaniu polityką Grupy, • dostosowywanie raportowania i prezentowania danych do potrzeb akcjonariuszy.
Otoczenie społeczne: • społeczności lokalne w obrębie inwestycji (dotknięte społeczności), • administracja samorządowa, • przedstawiciele uczelni wyższych.	Bieżąca współpraca: • strony internetowe projektów oraz jego kanały w mediach społecznościowych, • materiały informacyjne i marketingowe, • wydarzenia organizowane przez Grupę, • informacje prasowe, • konsultacje społeczne, • wolontariat pracowniczy. Konsultacje w ramach badania podwójnej istotności: • ankieta za pośrednictwem zaproszenia mailowego oraz social mediów.	• w trakcie prac przygotowawczych i administracyjnych (na etapie projektowania i konsultacji), • zgodnie z założonym harmonogramem marketingu danej nieruchomości, • na bieżąco podczas budowy i eksploatacji budynku (inwestycji).	• uzyskiwanie wymaganych pozwoleń i decyzji administracyjnych, • promowanie inwestycji Grupy, • stymulowanie odwiedzalności i obrotów restauracji i punktów usługowych działających w inwestycjach Grupy, • zarządzanie potrzebami i oczekiwaniami lokalnej społeczności.	• uwzględnienie oczekiwań i wymagań administracji samorządowej – szczególnie w zakresie projektowym i związanym z postępowaniami administracyjnymi, • oferta komercyjna oraz niekomercyjna biorąca pod uwagę informację zwrotną od odwiedzających, • modyfikacja planów i sposobu zarządzania w celu uniknięcia lokalnych konfliktów.

Interesariusz	Sposób angażowania	Częstotliwość kontaktów	Cel współpracy	Uwzględnienie wyników współpracy
INTERESARIUSZE ZEWNĘTRZNI				
Klienci: • indywidualni (kupujący i wynajmujący mieszkania), • komercyjny (wynajmujący powierzchnie biurowe, handlowe oraz lokale usługowe, w szczególności w inwestycjach „destinations”).	Bieżąca współpraca: • spotkania bezpośrednie w biurach sprzedaży oraz okazjonalnie na budowach, • rozmowy telefoniczne, videokonferencje, • komunikacja za pomocą systemu do zarządzania umowami CRM, • udział w targach mieszkaniowych, • badania satysfakcji klientów, • strony internetowe projektów i kanały social mediowe, • konferencje, wydarzenia marketingowe, szkolenia, • materiały marketingowe, broszury i prospekty inwestycji, • udział w targach, konferencjach i wydarzeniach branżowych. Konsultacje w ramach badania podwójnej istotności: • ankieta za pośrednictwem zaproszenia mailowego oraz firmowego narzędzia CX.	• zgodnie z harmonogramem znaczących wydarzeń związanych z zakupem mieszkania (rezerwacja, umowy, odbiory, czynności formalno-prawne), • zgodnie z harmonogramem znaczących wydarzeń związanych z transakcją sprzedaży budynku lub z umową najmu, • okazjonalnie (zaproszenia na wydarzenia, ankiety, itp.), • okazjonalnie – w trakcie wydarzeń branżowych, spotkań z pośrednikami i marketingu danej nieruchomości, • na bieżąco podczas eksploatacji i trwania serwisu gwarancyjnego.	• sprzedaż mieszkań, • sprzedaż budynku lub wynajem lokalu, • zbudowanie relacji, która może zaowocować kolejnymi transakcjami w przyszłości, • ustanowienie jasnych zasad i kanałów komunikacji w przypadku obsługi posprzedażowej, • budowanie renomy Grupy poprzez marketing szeptany i polecenia.	• dostosowanie się do potrzeb klientów w czasie całego procesu sprzedaży mieszkań (w zakresie zapisów umownych, zmian lokatorskich, polityki cenowej itp.), • dostosowanie się do potrzeb klientów w czasie całego procesu sprzedaży budynku lub wynajmu lokalu (w zakresie zapisów umownych i prawnych, zarządzania itp.), • budowanie przyszłej oferty Grupy, biorąc pod uwagę zgłoszone przez klientów uwagi, • przejrzyste postępowanie w przypadku obsługi posprzedażowej lub pojawiających się kwestii spornych, • budowanie przyszłej oferty mieszkaniowej Grupy, biorąc pod uwagę zapotrzebowanie klientów.
Wykonawcy, dostawcy i inni kontrahenci: • firmy budowlane (wykonawcze i podwykonawcze), • dostawcy materiałów i surowców, • architekci, biura projektowe, • dostawcy elementów wyposażenia, aranżacji, dostawcy rozwiązań budynkowych.	Bieżąca współpraca: • informacja o standardach i obowiązujących zasadach współpracy (udostępnione m.in. za pomocą extranetu), • bieżąca komunikacja w ramach współpracy, • zapisy umowne, • Kodeks Postępowania, • procedura zgłaszania nieprawidłowości i ich rozpatrywania, • spotkania, konferencje i wydarzenia branżowe. Konsultacje w ramach badania podwójnej istotności: • ankieta za pośrednictwem zaproszenia mailowego oraz firmowego narzędzia CX, • dedykowany mailing.	• w trakcie negocjowania warunków umowy, • co tydzień (lub w innym ustalonym cyklu) w trakcie odpraw na budowie, • na bieżąco podczas trwania budowy, • okazjonalnie (wydarzenia branżowe, ankiety, itp.).	• ustanowienie przejrzystych reguł współpracy oraz jasne wskazanie oczekiwań, • promowanie najwyższych standardów BHPiOŚ w celu uniknięcia wypadków i szkód dla środowiska, które generują koszty dla przedsięwzięcia, • monitorowanie poprawności działania systemu współpracy oraz ewentualnych nieprawidłowości, które zwiększają ryzyko opóźnień lub dodatkowych kosztów.	• modyfikacje systemu zarządzania budowami, • programy szkoleniowe dla pracowników budowy, • ustalanie wymaganych standardów projektów Grupy.

Interesariusz	Sposób angażowania	Częstotliwość kontaktów	Cel współpracy	Uwzględnienie wyników współpracy
INTERESARIUSZE ZEWNĘTRZNI				
Media • dziennikarze, • przedstawiciele opinii publicznej, • eksperci, • influencerzy.	Bieżąca współpraca: • rzecznik prasowy, • firmowa strona internetowa (specjalna podstrona), • kanały w serwisach społecznościowych, • wywiady, informacje prasowe, • bieżące relacje z dziennikarzami, • konferencje prasowe, • wywiady. Konsultacje w ramach badania podwójnej istotności: • udział przedstawicieli w panelu dyskusyjnym.	• na bieżąco, • w przypadku znaczących wydarzeń w Grupie, • w przypadku wydarzeń branżowych lub o znaczeniu dla branży, sektora lub całej gospodarki.	• promowanie dobrego wizerunku publicznego Grupy, • unikanie kryzysów reputacyjnych, ograniczanie ich wpływu lub niwelowanie skutków.	• reagowanie na zgłoszone problemy wynikające (bezpośrednio lub pośrednio) z działalności Grupy, • modyfikacja sposobu przekazu, treści lub jakości.
Organizacje branżowe • gospodarcze, nieruchomościowe i środowiskowe, • organizacje pozarządowe.	Bieżąca współpraca: • współpraca w ramach organizacji branżowych lub gospodarczych, • współpraca przy inicjatywach branżowych, • wymiana informacji, • relacje osobiste pracowników, • współpraca przy projektach społecznych. Konsultacje w ramach badania podwójnej istotności: • ankieta za pośrednictwem zaproszenia mailowego.	• na bieżąco, • w przypadku wydarzeń branżowych lub o znaczeniu dla branży, sektora lub całej gospodarki.	• wpływanie na decydentów, prawodawstwo i regulacje branżowe, • wymiana wiedzy i doświadczeń.	• dostosowanie działania Grupy do ustalonych w branży standardów, • wykorzystanie zdobytej wiedzy i doświadczeń w zarządzaniu Grupą.

W Grupie Echo informacje dotyczące opinii, oczekiwań i interesów kluczowych zainteresowanych stron w zakresie wpływu związanego ze zrównoważonym rozwojem są przekazywane za pośrednictwem dyrektorów i managerów odpowiedzialnych za współpracę z danymi grupami interesariuszy. Osoby te, w ramach swoich obowiązków, monitorują bieżące relacje oraz identyfikują istotne tematy zgłaszane przez interesariuszy. Następnie raportują one bezpośrednio do zarządów grupy, zapewniając, że kluczowe informacje są przez nich znane podczas procesów decyzyjnych.

Dodatkowo, w ramach dialogu z interesariuszami prowadzonego w kontekście analizy podwójnej istotności, Komitet Sterujący jest informowany o wynikach tego dialogu.

W ten sposób organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze mają zapewniony regularny i systematyczny dostęp do informacji na temat perspektyw i oczekiwań interesariuszy, co umożliwia podejmowanie świadomych decyzji uwzględniających aspekty zrównoważonego rozwoju.

Tematy istotne dla Grupy Echo wynikające z analizy podwójnej istotności

Analiza podwójnej istotności wskazuje, że istotne zagadnienia związane ze zrównoważonym rozwojem dla Grupy Echo koncentrują się w operacjach własnych (zagadnienia pracownicze i związane z postępowaniem w biznesie) oraz na wyższym szczeblu łańcucha wartości (zarządzanie budową, jej przygotowanie, projektowanie, wykorzystanie materiałów i zasobów).

W 2025 r. Grupa Echo przeprowadziła ponownie pełne badanie podwójnej istotności, rozwijając i pogłębiając wnioski z pierwszego badania z 2023 r. oraz aktualizacji przeprowadzonej w 2024 r. W ocenie Grupy, wszystkie istotne oddziaływania, ryzyka i możliwości są objęte wymogami dotyczącymi ujawniania informacji związanymi z ESRS.

SBM-3 48e

W odniesieniu do istotnych ryzyk Grupa przeprowadziła ocenę przewidywanych skutków finansowych w horyzoncie krótko-, średnio- i długoterminowym. Wyniki tej analizy przedstawiono w tabeli obejmującej wszystkie istotne ryzyka wraz z ich obecnymi i przewidywanymi skutkami finansowymi. Natomiast dla istotnych wpływów Grupa nie przeprowadziła jeszcze analiz umożliwiających wiarygodne oszacowanie obecnych i przewidywanych skutków finansowych. W rezultacie na obecnym etapie dostępna jest jedynie ocena jakościowa, obejmująca charakter i kierunek potencjalnych oddziaływań.

SBM-3 48f

Grupa nie przeprowadziła pogłębionej analizy odporności swojej strategii i modelu biznesowego w zakresie zdolności przeciwdziałania istotnym oddziaływaniom i ryzyku oraz do wykorzystania istotnych możliwości. Dokonano jednak ogólnej oceny, na podstawie której stwierdzono, że Grupa jest odporna na zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse.

SBM-3 48g

W okresie sprawozdawczym nastąpiły zmiany w zakresie zidentyfikowanych istotnych wpływów, ryzyk i szans (IRO) w porównaniu do poprzedniej analizy istotności przeprowadzonej w latach 2023/2024. Odnotowano zarówno wycofanie części tematów z listy istotnych, jak i dodanie nowych obszarów, które uznano za istotne z perspektywy działalności Grupy w 2025 r. Zmiany były spowodowane pogłębieniem analizy, nowymi sesjami z ekspertami z biznesu, uporządkowaniem listy wpływów, ryzyk i szans oraz ich lepszym dopasowaniem do konkretnych etapów łańcucha wartości.

Zmiany w zakresie IRO:

ESRS E1 Zmiana klimatu

Energia

- Skupiono się na doprecyzowaniu występowania wpływów, ryzyk i szans w konkretnych lokalizacjach łańcucha wartości. W zakresie energii doprecyzowano występowanie zużycia energii w operacjach własnych i na etapie budowy, tak aby ocena była bardziej precyzyjna, dopasowana do konkretnych źródeł zużycia energii oraz ich skali.
- Usunięto pozycję „zużycie energii w oddawanych budynkach”. Przyczyną jest uporządkowanie tematu „energia w użytkowaniu” względem pozostałych IRO (w 2025 r. energia koncentruje się na budowie + operacjach własnych oraz na projektowaniu jako dźwigni). Energia w fazie użytkowania jest w praktyce „sterowana” przez projektowanie i standardy energetyczne (a także łączy się z emisjami w łańcuchu wartości/zakresem 3).

- Zastąpienie „energochłonności budynków... (LCA)” pozycjami o projektowaniu energooszczędnym (komercyjne i mieszkaniowe). Powodem tej zmiany było doprecyzowanie IRO tak, by odzwierciedlały realne punkty decyzyjne i zarządcze w modelu biznesowym (projekt/specyfikacja), a nie samą metodykę analityczną.
- Doprecyzowano ryzyko kosztowe związane z projektowaniem energooszczędnych budynków mieszkaniowych. W obszarze rozwiązań energooszczędnych skupiono się przede wszystkim na najbardziej kluczowej finansowo i istotnej perspektywie ryzyka. Zredukowano inne powiązane wpływy, które adresowały tę kwestię.

Łagodzenie zmian klimatu

- Usunięto osobną pozycję „podejmowanie działań w kierunku zmniejszenia emisji GHG z zakresu 1 i 2”. Grupa opierając się na wytycznych i rekomendacjach rynkowych dotyczących standardu, uznała tę pozycję jako działanie dotyczące wpływu związanego z emisjami w zakresie 1,2, a nie jako osobny wpływ.
- Doprecyzowano ryzyka przejścia w oparciu o prowadzoną analizę klimatyczną. „Ryzyko przejścia związane z utratą wartości aktywów i zwiększonych kosztów wynikających z regulacji dotyczących efektywności energetycznej i emisji” – takie sformułowanie ryzyka poprawia spójność z wymogami o istotności finansowej i precyzuje charakter ryzyka.

ESRS E3 Woda i zasoby morskie

- Zastąpiono wpływ pozytywny związany z „Ograniczeniem zużycia na etapie użytkowania lokali komercyjnych” wpływem negatywnym „Zużycie wody podczas budowy”. Grupa, po przeprowadzeniu dodatkowych analiz i spotkań z ekspertami biznesowymi, zdecydowała skupić się na istniejącym negatywnym wpływie zużycia wody na budowie. Położono większy nacisk na etap budowy jako źródle realnego zużycia wody, natomiast pozytywne aspekty związane z ograniczaniem jej zużycia podczas budowy i projektowania potraktowano jako działania mitygujące. Takie podejście precyzyjniej odzwierciedla realne występowanie wpływów, ryzyk i szans w tym temacie i działań oraz metryk z nimi związanych.

ESRS E4 Bioróżnorodność i ekosystemy

- Usunięto z listy istotnych IRO pozytywne wpływy: „Nasadzenia oraz ochrona istniejących zadrzewień”; „Nasadzenia gatunków rodzimych”. Taka zmiana sprawia, iż źródłowy negatywny wpływ, dotyczący „wycinek drzew” pozostaje w IRO, a działania i środki zaradcze (zastępowalność drzew, ochrona istniejących zadrzewień, nasadzenia rodzimych gatunków) są raportowane jako mitygacja wpływu związanego z wycinką. Takie ujęcie poprawia czytelność i precyzuje kwestie zarządzania drzewostanem: interesariusze widzą jedno istotne negatywne oddziaływanie (wycinki) oraz jasno przypisane działania łagodzące i kompensacyjne (nasadzenia, ochrona, gatunki rodzime) jako odpowiedź Grupy.

ESRS E5 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym

- Usunięto wpływ związany z „segregacją odpadów”. Ponowne analizy tego obszaru, spotkania z biznesem i ciągle dopracowywanie podejścia sprawiło, iż tak jak w przypadku wcześniejszych, podobnych pozytywnych wpływów – „segregacja” potraktowana jako działanie operacyjne/mitygujące (część zarządzania odpadem), a nie oddzielny IRO.
- Doprecyzowano etap łańcucha wartości, w którym generowane są odpady na największą skalę, o największym znaczeniu w procesie deweloperskim. Wskazano, że etap budowy jest kluczowy dla tego tematu.

ESRS S1 Własne zasoby pracownicze

Warunki pracy

- Dodano istotny wpływ: „Zagrożenie zdrowia i życia pracowników na budowie wynikające ze specyfiki branży”. Pogłębione analizy z nową oceną skali i lepsze osadzenie tego negatywnego oddziaływania w realiach branży budowlanej sprawiło, iż BHP i wypadkowość wśród pracowników własnych, została oceniona spójnie z tą wśród pracowników na budowach. Zachowanie konsekwencji w ocenie sprawia, iż Grupa podchodzi tożsamo do oceny dotkliwości tego wpływu wśród pracowników w łańcuchu wartości, jak i wśród pracowników własnych, którzy świadczą pracę i są obecni na budowach.
- Usunięto z listy: „Stabilność zatrudnienia w długim wymiarze czasu” oraz „Prowadzenie dialogu z pracownikami”. Grupa potraktowała te wpływy jako standardowe praktyki wynikające z reżimu prawa pracy, a nie odrębne pozytywne oddziaływania z nadprogramowymi działaniami w 2025 r.

Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich

- Wpływ związany z „Niską różnorodnością na stanowiskach zarządczych i nadzorczych” zastąpiono „Różnorodnością wśród pracowników” z wąskiego problemu na poziomie organów. Na spotkaniach z biznesem i podczas nowej oceny w 2025 r. skupiono się na szerszym ujęciu różnorodności, opartej na danych z 2025 r. (senior manager ~50/50, Karta Różnorodności).
- Dodano wpływ: „Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości”. Rozmowy z ekspertkami HR, ponowna analiza strategii i otoczenia regulacyjnego w bieżącym roku, rzuciło nowe światło na to zagadnienie i oczekiwania regulacyjne.
- Usunięto z listy: „Środki zapobiegania przemocy i nękanii w pracy”. Zespoły eksperckie uznały to zagadnienie jako standardowy element systemu HR/Compliance (polityki, procedury, kanały zgłoszeń), a nie jako odrębny, samodzielny obszar IRO.

ESRS S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

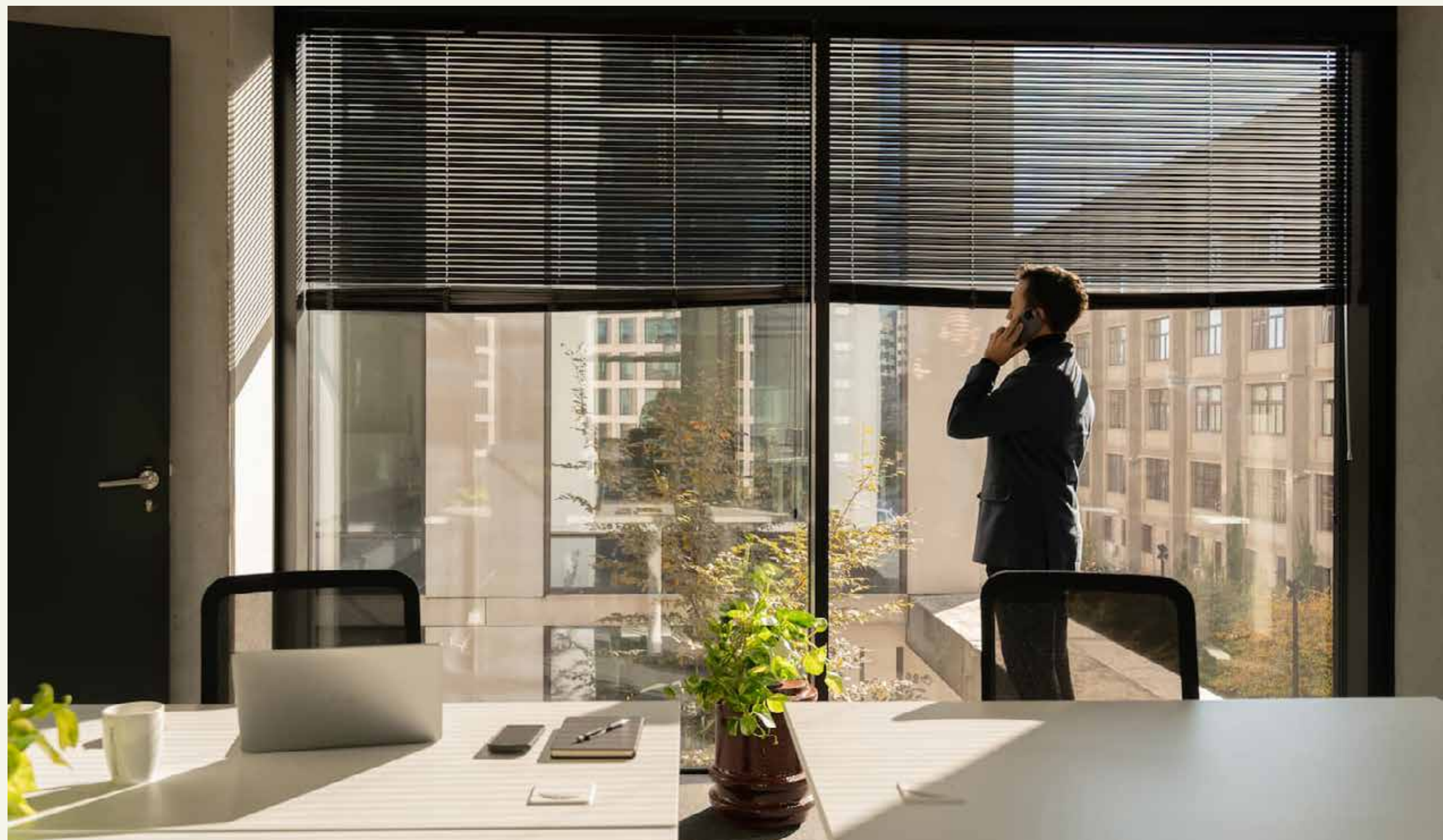
- Wyłoniono nowe, istotne wpływy w obrębie podtematów: „Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich” i „Inne prawa związane z pracą”. Dotyczą one „szkoleń i rozwoju pracowników na budowach” oraz „standardu zapleczy socjalnych na budowach”. Podczas spotkań z biznesem, przede wszystkim działem BHP, nadano nowe oceny dla tych wpływów, dostosowane do pozytywnych działań, które miały miejsce w 2025 r. i w latach wcześniejszych.
- Usunięto z listy istotną szansę związaną z objęciem pracowników w łańcuchu wartości systemem BHP. Obszar ten został zaadresowany z pozytywnym wpływem, a szansa finansowa nie została oceniona jako istotna.

ESRS S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi

- Doprecyzowano i uszczegółowiono wpływ „Odpowiedzialne praktyki marketingowe i uczciwość reklamowa”. Podczas sesji z biznesem zidentyfikowano i ujęto w wykazie IRO zagadnienie rzetelności komunikacji marketingowej, obejmujące ryzyko rozbieżności pomiędzy materiałami promocyjnymi (w tym wizualizacjami) a produktem finalnym.
- Wyłoniono nowy istotny wpływ – „Ochrona danych osobowych klientów”. Podczas oceny branżowej, spotkań z inspektorem RODO, ujęto w wykazie IRO zagadnienie ochrony danych osobowych klientów jako materialne oddziaływanie związane z przetwarzaniem danych w procesach sprzedaży i obsługi klienta.
- Usunięto z listy istotnych IRO: „Tworzenie bezpiecznych przestrzeni” oraz „Tworzenie inkluzywnych przestrzeni”. Pozycje nie została utrzymane jako odrębny IRO w wykazie na 2025 r. ze względu na fakt analizy działań w tym zakresie. Grupa uznała, iż wszelkie pozytywne rozwiązania, wpływające na bezpieczeństwo użytkowników końcowych są przede wszystkim oparte na regulacjach i dobrych praktykach rynkowych, a nie stanowią odrębnego obszaru pozytywnego wpływu. W tożsamy sposób oceniono rozwiązania sprawiające przystosowanie wznoszonych budynków mieszkaniowych dla osób z niepełnosprawnościami.

- Usunięto z listy istotnych IRO: „Ochrona sygnalistów – transparentny system whistleblowingu” – pozycja została wyłączona z wykazu istotnych IRO, ponieważ funkcjonowanie systemu dla sygnalistów wynika obecnie wprost z obowiązujących wymogów regulacyjnych, a działania Grupy w tym zakresie mają charakter zapewnienia zgodności (compliance), a nie odrębnego obszaru istotnych wpływów, ryzyk lub szans.
- Usunięto z listy istotnych IRO: „Korupcja i łapówki – realizacja polityki antykorupcyjnej” – pozycja została wyłączona z wykazu istotnych IRO, ponieważ mechanizmy antykorupcyjne zostały ujęte jako działania mitygujące i element systemowego podejścia do etyki, współpracy z partnerami biznesowymi oraz ogólnego postępowania w biznesie, wbudowane w procedury i dokumenty wewnętrzne, a nie jako samodzielny obszar wpływu wymagający odrębnego wskazania w wykazie.

Ujawnienia dotyczące SBM-3 dla ESRS E1, E3, E4, E5, S1-4 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym, zostały opisane w rozdziale tematycznym raportu, zgodnie z tematami ESRS: „Dla Planety. ESRS E1 Zmiana klimatu”, „Dla Planety. ESRS E3 Woda i zasoby morskie”, „Dla Planety. ESRS E4 Bioróżnorodność i ekosystemy”, „Dla Planety. ESRS E5 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym”, „Dla Ludzi. ESRS S1 Własne zasoby pracownicze”, „Dla Ludzi. ESRS S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości”, „Dla Ludzi. ESRS S3 Dotknięte społeczności”, „Dla Ludzi. ESRS S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi”.



Temat i podtemat	Umiejscowienie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS E1 Zmiana klimatu – Energia	Etap budowy	Zużycie energii w procesach budowy	Procesy budowlane w branży deweloperskiej wiążą się ze znacznym zużyciem energii, zarówno na etapie przygotowania terenu, wznoszenia konstrukcji, jak i wykańczania obiektów. Energia wykorzystywana jest w pracy maszyn budowlanych, transporcie materiałów, a także w funkcjonowaniu zaplecza budowy. Mimo, iż na około 50% budów grupa stara się korzystać z energii pochodzącej z OZE, to na obecną chwilę w 2025 r. nie jest to standard i wpływ jest negatywny, rzeczywisty.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Środowisko: wyższe zużycie energii na budowach (często spoza OZE) zwiększa emisje GHG i zanieczyszczenia powietrza. Ludzie: pośrednio wpływa na zdrowie publiczne (jakość powietrza w miastach).	Obecne skutki: zwiększony ślad węglowy działalności oraz wyższe koszty operacyjne wynikające z energochłonnych procesów budowlanych. Antycypowane skutki: może prowadzić do wzrostu kosztów eksploatacyjnych i konieczności wdrażania bardziej efektywnych energetycznie technologii budowlanych.	Grupa rozpoczęła projekt strategii dekarbonizacji. Rozpoczęła pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł na własnych placach budowy. W przypadku remontów lub wykańczania biur na własne potrzeby, wprowadza energooszczędne rozwiązania.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Zużycie energii wynika bezpośrednio z podstawowej działalności Grupy polegającej na realizacji inwestycji deweloperskich. Strategia zakłada skalowanie działalności, co oznacza, że procesy budowlane będą odgrywać kluczową rolę w osiąganiu celów biznesowych. Emisje oraz energia pochodząca z OZE to także elementy strategii ESG.
	Etap operacji własnych	Zużycie energii w operacjach własnych	Grupa, realizując swoje operacje własne podczas pracy w biurach i salonach sprzedaży, zużywa energię, jednak jest to niewielki ułamek całego zużycia energii w całym procesie budowlanym.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Środowisko: zużycie energii w biurach i salonach podnosi ślad emisyjny (choć to mała część całości). Ludzie: mniejszy, pośredni wpływ – zużycie energii przekłada się na presję klimatyczną i koszty operacyjne.	Obecne skutki: zużycie energii w biurach i salonach sprzedaży wpływa na koszty operacyjne oraz efektywność energetyczną działalności. Antycypowane skutki: może prowadzić do konieczności dalszej optymalizacji zużycia energii i inwestycji w rozwiązania poprawiające efektywność budynków.	Grupa kontraktuje energię elektryczną głównie z zapewnieniem źródła pochodzenia z OZE lub certyfikatem pochodzenia. Od 2024 r. Grupa kupuje na własne potrzeby wyłącznie energię elektryczną odnawialną.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Oddziaływanie to jest bezpośrednio związane z funkcjonowaniem modelu biznesowego, który obejmuje prowadzenie biur, salonów sprzedaży i innych obiektów niezbędnych do realizacji inwestycji.

Temat i podtemat	Umieszczenie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS E1 Zmiana klimatu – Energia	Etap projektowania i operacji własnych	Projektowanie energooszczędnych budynków komercyjnych	Grupa stosuje rozwiązania projektowe, które uwzględniają energooszczędność przyszłego budynku biurowego. Certyfikacja BREEAM na najwyższym możliwym poziomie.	Pozytywny rzeczywisty wpływ	Środowisko: niższe zapotrzebowanie na energię i emisje operacyjne budynków przez cały cykl życia. Ludzie: niższe rachunki najemców/użytkowników, lepszy komfort (termiczny/akustyczny) i jakość przebywania.	Obecne skutki: uwzględnianie efektywności energetycznej na etapie projektowania zwiększa konkurencyjność budynków i wspiera uzyskanie certyfikacji środowiskowych. Antycypowane skutki: wpływa na pozycjonowanie rynkowe, strategię produktową oraz relacje z inwestorami i najemcami oczekującymi wysokich standardów efektywności.	Po przeprowadzeniu pomiaru budynków referencyjnych oraz opracowaniu wytycznych dla projektantów Grupa udostępniła je zainteresowanym w formie rekomendacji, a następnie przeniesie je do swoich standardów i wymagań, co wzmocni obowiązek stosowania się do nich. Strategia zrównoważonego rozwoju określa, że wszystkie budynki budowane przez Grupę będą niskoemisyjne do 2030 r.	średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Działanie wynika z przyjętej strategii ESG i modelu biznesowego opartego na budowaniu nowoczesnych, zrównoważonych obiektów. Wysoka efektywność energetyczna to element przewagi konkurencyjnej i kluczowy aspekt w procesie projektowania.
		Projektowanie energooszczędnych budynków mieszkaniowych	Ryzyko kosztowe w fazie projektowania i budowy. Ryzyko wzrostu nakładów inwestycyjnych wynikających z konieczności stosowania materiałów i rozwiązań poprawiających charakterystykę energetyczną budynków (np. izolacje, stolarka, OZE, systemy HVAC o wysokiej klasie efektywności).	Ryzyko	Środowisko: jeśli z powodu kosztów ograniczono by zakres rozwiązań, pogarsza się efektywność energetyczna i emisje. Ludzie: wyższe koszty mieszkań/eksploatacji mogą obciążać gospodarstwa domowe.	Obecne skutki: wzrost nakładów inwestycyjnych związanych ze stosowaniem energooszczędnych materiałów i technologii wpływa na koszty projektów i marże. Antycypowane skutki: może prowadzić do konieczności zmian technologicznych i strategicznych w celu utrzymania konkurencyjności i rentowności inwestycji.	Analiza LCA.	średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Bezpośrednio powiązane z kierunkiem strategicznym zwiększania efektywności energetycznej portfela inwestycyjnego i zgodnością z regulacjami UE.

Temat i podtemat	Umieszczenie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS E1 Zmiana klimatu – Łagodzenie zmiany klimatu	Etap operacji własnych	Emisje GHG w zakresie 1 i 2	Grupa zarządza liczną flotą samochodów służbowych, a w tym napędzanych olejem napędowym. Grupa prowadzi swoją działalność w wielu biurach, obejmujących siedzibę główną, lokalne biura oraz biura sprzedaży i biura budowy. Dzięki podejmowanym działaniom energia elektryczna wykorzystywana do oświetlenia, chłodzenia, oraz zasilania sprzętu biurowego pochodzi w większości z OZE. Energia ciepła pochodzi w większości z sieci, a co za tym idzie jest energią opartą na spalaniu paliw kopalnych. Grupa podejmuje działania w celu zwiększenia udziału OZE także w wykorzystaniu energii cieplnej. Wpływ określono jako negatywny rzeczywisty.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Środowisko: emisje z floty, ciepła sieciowego i energii powodują wzrost GHG. Ludzie: pośrednio wpływ na zdrowie i dobrostan (zanieczyszczenia towarzyszące produkcji energii), ryzyko kosztów przenoszonych na klientów.	Obecne skutki: emisje z floty i ogrzewania budynków zwiększają ślad węglowy organizacji oraz koszty związane z energią i użytkowaniem pojazdów. Antycypowane skutki: może prowadzić do wzrostu kosztów operacyjnych i ryzyka regulacyjnego w związku z rozszerzeniem systemu ETS na nowe sektory.	Grupa od 2023 r. monitoruje emisje CO ₂ oraz pochodzenie energii elektrycznej wykorzystywanej na własne potrzeby. Założyła w swojej strategii ESG całkowitą rezygnację z energii pochodzącej ze źródeł kopalnych, poprzez zakup energii certyfikowanej z OZE.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Emisje są konsekwencją prowadzenia działalności operacyjnej, w tym użytkowania floty i obiektów biurowych. Strategia dekarbonizacji Grupy zakłada ich stopniowe ograniczanie.
	Etap budowy, projektowania i użytkowania.	Ryzyko przejścia związane z utratą wartości aktywów i zwiększonych kosztów wynikających z regulacji dotyczących efektywności energetycznej i emisji	Ryzyko utraty wartości aktywów i zwiększonych kosztów wynikających z regulacji dotyczących efektywności energetycznej i emisji. Zaostrzające się wymogi prawne (EPBD, EED, EU ETS/ETS2, Taksonomia UE) będą wymuszały modernizację budynków i ograniczenie emisyjności. Niespełnienie standardów może skutkować powstaniem stranded assets, spadkiem atrakcyjności rynkowej i ograniczeniem dostępu do finansowania, a także koniecznością ponoszenia wysokich nakładów inwestycyjnych na dostosowanie portfela nieruchomości.	Ryzyko	Środowisko: niespełnienie standardów utrzymuje wyższe emisje. Ludzie: pośrednio – koszty modernizacji mogą podnosić ceny; ryzyko mniejszej dostępności finansowania „zielonych” produktów.	Obecne skutki: ryzyko utraty wartości aktywów oraz wzrost kosztów modernizacji budynków wynikający z rosnących wymogów efektywności energetycznej i emisyjności. Antycypowane skutki: może wpływać na strategię inwestycyjną, dostęp do finansowania i konkurencyjność portfela nieruchomości.	Zwiększenie udziału OZE i poprawy efektywności energetycznej.	długi (5 lat i więcej)	Powiązane z transformacją energetyczną i strategią dekarbonizacji, wynikającą z regulacji klimatycznych UE i strategii ESG Grupy.

Temat i podtemat	Umiejscowienie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS E1 Zmiana klimatu – Łagodzenie zmiany klimatu	Etap wydobycia i przetwarzania surowców, budowy i użytkowania	Emisje GHG z inwestycji (zakres 3)	Wysoka emisyjność branży budowlanej związana jest nie tylko z pozyskiwaniem i przetwarzaniem surowców budowlanych, ale też użytkowaniem oddanych budynków (zakres 3). Największe emisje Grupy pochodzą właśnie z zakresu 3.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Środowisko: największa część śladu – materiały, budowa i użytkowanie budynków zwiększają emisje w całym cyklu życia. Ludzie: pośrednie skutki klimatyczne (ekstremalne zjawiska, koszty życia) i możliwe koszty najemców.	Obecne skutki: wysokie emisje z inwestycji zwiększają koszty realizacji projektów i presję na zmianę stosowanych technologii. Antycypowane skutki: mogą wymusić modernizację procesów budowlanych i wdrożenie niskoemisyjnych standardów projektowych.	Po przeprowadzeniu pomiaru budynków referencyjnych oraz opracowaniu wytycznych dla projektantów, budów oraz zarządców gotowych budynków, Grupa udostępniła je zainteresowanym w formie rekomendacji i przeniesie je do swoich standardów i wymagań, co wzmocni obowiązek stosowania się do nich.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Oddziaływanie wynika z istoty modelu biznesowego – działalność deweloperska wiąże się z inwestycjami budowlanymi i użytkowaniem obiektów przez klientów, co generuje emisje w całym cyklu życia budynku.
ESRS E1 Zmiana klimatu – Przystosowanie się do zmiany klimatu	Etap projektowania, operacji własnych i użytkowania	Wprowadzanie rozwiązań adaptacyjnych	Grupa wprowadza różnorodne rozwiązania mające na celu przystosowanie obiektów do zmian klimatu. Przykładowo są to zastosowane odpowiednie materiały i rozwiązania technologiczne w budynkach, a także np. ogrody deszczowe, rozwiązania wiatroodporne, powierzchnie retencyjne, zielone dachy i tarasy, stosowanie zieleni wysokiej zapewniającej cień. Na ten moment rozwiązania nie obejmują wszystkich inwestycji, ale z roku na rok jest ich coraz więcej. Mając też na uwadze postępujące zmiany klimatu, niezwykle ważne jest adaptowanie zarówno budynków, jak i całych osiedli do tych zmian. Oddziaływanie w przyszłości będzie więc miało coraz większe znaczenie.	Pozytywny potencjalny wpływ	Środowisko: retencja wód, zieleń, chłodzenie miejskie ograniczają skutki upałów i nawałnych deszczy. Ludzie: większe bezpieczeństwo i komfort (cień, mikroklimat, mniejsze ryzyko podtopień), poprawa zdrowia i jakości życia.	Obecne skutki: wprowadzanie rozwiązań adaptacyjnych wpływa na projektowanie i budowę inwestycji oraz podnosi ich wartość i atrakcyjność rynkową. Antycypowane skutki: zwiększające się znaczenie adaptacji może kształtować strategię produktową i przewagi konkurencyjne oraz wzmacniać relacje z klientami.	Zmiany takie są wprowadzane systematycznie z powodu większego zainteresowania potencjalnych klientów lub kontrahentów, a także większych wymagań prawnych. Tempo i zakres wprowadzanych zmian się zwiększa, ale Grupa nie przewiduje większych problemów z dostosowaniem się do potrzeb. Planowane są zmiany w kontraktacji – przede wszystkim w wymaganiach Grupy.	średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Strategia zakłada projektowanie i budowę obiektów odpornych na zmiany klimatu, co jest elementem długofalowego modelu biznesowego i przewagi konkurencyjnej.

Temat i podtemat	Umiejsco- wienie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS E3 Woda i zasoby morskie – Woda	Etap budowy	Zużycie wody podczas budowy	Grupa zużywa wodę w procesach budowy – rozbiórki, przygotowanie materiałów, instalacje sanitarne pracowników, utrzymywanie czystości przestrzeni i maszyn.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Środowisko: obciążenie lokalnych zasobów wodnych, ryzyko deficytu i presji na ekosystemy. Ludzie: potencjalny konflikt o zasoby wody (lokalne społeczności), wyższe koszty projektów.	Obecne skutki: zużycie wody podczas budowy wpływa na koszty realizacji inwestycji oraz zgodność z wymogami środowiskowymi. Antycypowane skutki: może prowadzić do wzrostu presji regulacyjnej i kosztowej w związku z rosnącym znaczeniem gospodarki wodnej w budownictwie.	Grupa monitoruje zużycie wody w procesach budowy.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Zużycie wody jest efektem podstawowej działalności operacyjnej (budownictwo). Strategia nie eliminuje całkowicie tego zużycia, ale zakłada jego redukcję przez wdrażanie dobrych praktyk środowiskowych.
ESRS E4 Bioróżnorodność i ekosystemy – Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności	Etap budowy	Usuwanie drzew z terenów objętych inwestycją (entity-specific)	Grupa przyjęła w swojej Strategii ESG 2030 cele „Zapewnienie odpowiedniej zastępowalności usuwanych drzew” i „Wprowadzenie przewodnika dotyczącego utrzymania istniejących drzew na etapie projektowania i budowy”. Grupa prowadzi działania w kierunku realizacji obu celów, niemniej jednak większość inwestycji wiąże się z koniecznością usuwania drzew. Usuwanie drzew prowadzi do zmiany użytkowania terenu w związku z zabieraniem terenów zielonych pod zabudowę. Powoduje to ograniczanie dostępności siedlisk roślin i zwierząt oraz migrację gatunków z sąsiednich terenów. Jest więc przyrodniczo niekorzystne.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Środowisko: utrata siedlisk, spadek bioróżnorodności, ograniczenie retencji i cienia; efekt „wysp ciepła”. Ludzie: mniejszy komfort w przestrzeni miejskiej, możliwe napięcia społeczne i spadek akceptacji inwestycji.	Obecne skutki: usuwanie drzew ogranicza lokalną bioróżnorodność i negatywnie wpływa na ekosystemy na terenach inwestycji. Antycypowane skutki: może generować ryzyka reputacyjne i regulacyjne oraz wpływać na relacje z lokalnymi społecznościami.	Grupa prowadzi coroczną waloryzację dendrologiczną. Dobrowolne wskaźniki nasadzeń kompensacyjnych wprowadzone od 2023 r. Dodatkowo, corocznie Grupa poszerza zakres badania swojego wpływu na stan zadrzewień, w celu zapewnienia jak najlepszych działań kompensacyjnych – nasadzeń. Grupa wprowadziła także przewodnik dla budów, który wskazuje postępowanie związane z ochroną drzew na etapie projektowania i budowy.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Wynika z charakterystyki działalności deweloperskiej. Strategia ESG zakłada minimalizację negatywnych skutków przez działania kompensacyjne.

Temat i podtemat	Umieszczenie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS E5 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym – Odpady	Etap budowy	Generowanie odpadów podczas procesów budowy	Proces budowlany wiąże się z wytwarzaniem znacznych ilości odpadów budowlanych i rozbiórkowych, takich jak gruz, odpady betonowe, drewno, metale, tworzywa sztuczne i folie.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Środowisko: większa ilość odpadów budowlanych, ryzyko składowania i niskiego recyklingu, emisje z transportu. Ludzie: pośrednio uciążliwości (hałas, kurz), ryzyko dla pracowników przy niewłaściwej gospodarce odpadami.	Obecne skutki: wysoka ilość odpadów budowlanych wpływa negatywnie na środowisko i zwiększa koszty zagospodarowania. Antycypowane skutki: wprowadzenie selektywnej gospodarki odpadami i recyklingu materiałów zmniejszy ślad środowiskowy inwestycji.	Grupa wdrożyła system segregacji odpadów na placach budowy, który wyprzedza wymagania legislacyjne.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Oddziaływanie jest bezpośrednio powiązane z realizacją inwestycji budowlanych. Strategia zakłada ograniczenie ilości odpadów przez selekcję materiałów, recykling oraz podnoszenie wymagań wobec wykonawców.
ESRS E5 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym – Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów	Etap wydobywania i przetwarzania surowców, budowy i projektowania	Zużycie materiałów budowlanych wynikające ze specyfiki branży (entity-specific)	Branża deweloperska charakteryzuje się wysokim zużyciem zasobów naturalnych, w tym: surowców mineralnych (piasek, żwir, kruszywa), surowców do produkcji cementu i betonu, materiałów konstrukcyjnych (stal, cegła, drewno, szkło, tworzywa sztuczne), wody technologicznej i energii wykorzystywanej w produkcji materiałów).	Negatywny rzeczywisty wpływ	Środowisko: eksploatacja zasobów (kruszywa, stal, cement) – degradacja siedlisk, emisje w produkcji, ślad materiałowy. Ludzie: pośrednio – koszty mieszkaniowe/eksploatacyjne wynikające z energochłonnych materiałów.	Obecne skutki: intensywne wykorzystanie surowców naturalnych zwiększa presję na zasoby i emisje w cyklu życia budynku. Antycypowane skutki: zwiększenie udziału materiałów niskoemisyjnych i z recyklingu ograniczy zużycie surowców pierwotnych oraz emisje.	Praca nad poprawieniem funkcjonowania systemu do monitorowania zużycia materiałów.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Wynika z modelu działalności Grupy jako dewelopera i inwestora budowlanego. Strategia zakłada sukcesywną redukcję śladu środowiskowego poprzez zmianę technologii i materiałów.

Temat i podtemat	Umiejscowienie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS S1 Własne zasoby pracownicze – Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich	Etap operacji własnych	Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości	Celem Grupy jest stopniowe zniwelowanie różnic płacowych między kobietami a mężczyznami – mierzone współczynnikiem wynagrodzenia kobiet do mężczyzn według poziomów zaszerzegowania stanowisk, opartych na metodologii Korn Ferry. Docelowo, do 2029 r. (nieskorygowana luka płacowa maksymalnie 5% różnicy). W 2023 r. ustalono poziom wyjściowy, a celem na 2024 r. było ograniczenie różnic do maksymalnie 10%. Zakładany cel został osiągnięty w ośmiu z dziesięciu analizowanych grup pracowniczych, co potwierdza skuteczność podejmowanych działań i zaangażowanie w budowanie sprawiedliwego systemu wynagradzania.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: niezrównoważone płace ograniczają równość szans i dobrostan; wpływ na kulturę i rotację.	Obecne skutki: działania Grupy w zakresie wyrównywania wynagrodzeń przyczyniają się do wzrostu przejrzystości polityki płacowej i zaufania wśród pracowników. Antycypowane skutki: zmniejszanie luki płacowej może zwiększyć zaangażowanie i satysfakcję pracowników, ograniczyć rotację oraz przyczynić się do większej atrakcyjności Grupy w rekrutacjach, szczególnie wśród kobiet na stanowiskach managerskich.	Systematyczne zmniejszanie różnic płacowych, monitoring wskaźników, w tym luki płacowej. Gotowość do wymogów dyrektywy obowiązującej od 2026 r.	średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Bezpośrednio wpisane w strategię ESG oraz politykę różnorodności i włączania, stanowiącą element kultury organizacyjnej Grupy.
	Etap operacji własnych	Różnorodność wśród pracowników	Różnorodność wśród stanowisk na poziomie senior manager w całej grupie prezentuje się z rozkładem ok. 50/50 wśród kobiet i mężczyzn. Grupa regularnie dokonuje przeglądu tego rozkładu i wynik został uznany za satysfakcjonujący i wskazujący na dużą różnorodność osób na kluczowych stanowiskach. Dodatkowo Grupa podpisała kartę różnorodności w 2025 r.	Pozytywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: większa inkluzywność, równy dostęp do awansów, lepszy dobrostan.	Obecne skutki: ograniczona różnorodność wpływa na reputację i kulturę organizacyjną. Antycypowane skutki: większa reprezentacja kobiet poprawi innowacyjność i wizerunek Grupy.	Podpisanie karty różnorodności i wzmacnianie kultury korporacyjnej w tym zakresie.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Powiązana z wartościami strategicznymi Grupy w obszarze różnorodności i równości szans. Przekłada się na model zarządzania i kulturę organizacyjną.

Temat i podtemat	Umiejscowienie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS S1 Własne zasoby pracownicze – Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich	Etap operacji własnych	Rozwój pracowników własnych	Grupa wspiera rozwój zawodowy pracowników poprzez coroczne rozmowy PDR (Personal Development Review), a także szeroki program szkoleń – w 2024 r. zrealizowano 122 szkolenia o łącznym czasie 7 328 godzin. Szkolenia obejmowały m.in. różnorodność, współpracę w zespołach, obsługę klienta, negocjacje i zarządzanie efektywnością. W 2024 r. wprowadziliśmy nowy, grupowy Program mentoringowy dostępny dla Grupy Echo-Archicom i zrealizowaliśmy cykl szkoleń w ramach Akademii Managera. Opracowaliśmy również program nowego kursu Become Manager, który rozpoczął się w 2025 r., przygotowujemy kolejną jego edycję. Kolejna odsłona mentoringu.	Pozytywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: wzrost kompetencji, bezpieczeństwo zatrudnienia, satysfakcja.	Obecne skutki: podnosi kompetencje i efektywność operacyjną zespołów. Antycypowane skutki: zwiększy stabilność zatrudnienia i liczbę awansów wewnętrznych.	Utrzymywanie satysfakcjonującego poziomu szkoleń dla pracowników, kampanie wewnętrzne, grupowe programy szkoleniowe, ustalanie budżetu szkoleniowego dla każdego pracownika.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Rozwój kompetencji pracowników jest elementem strategii budowania konkurencyjności i stabilności Grupy.
	Etap operacji własnych	Zagrożenie zdrowia i życia pracowników na budowie wynikające ze specyfiki branży	Branża deweloperska wiąże się z podwyższonym ryzykiem wypadków na placach budowy, co stanowi rzeczywiste oddziaływanie w zakresie bezpieczeństwa pracy. W Grupie bezpośrednie prace budowlane realizowane są przez podmioty zewnętrzne, natomiast pracownicy Grupy – poza osobami nadzorującymi inwestycje – nie wykonują pracy fizycznej na budowie. Pomimo to Grupa ponosi pośrednią odpowiedzialność za standardy BHP na realizowanych inwestycjach i stale współpracuje z wykonawcami w celu egzekwowania zasad bezpieczeństwa, monitorowania incydentów oraz promowania kultury ochrony zdrowia i życia.	Negatywny potencjalny wpływ	Ludzie: ryzyko urazów/chorób, utraty życia; stres i niepewność wśród załóg.	Obecne skutki: ryzyko wypadków wpływa na reputację i koszty operacyjne. Antycypowane skutki: wymusi dalsze wzmacnianie nadzoru i wymagań BHP wobec podwykonawców.	Skrupulatnie prowadzony system BHP, audyty norm jakościowych ISO 45001 w całej grupie, kampanie „Tydzień bezpieczeństwa” dla pracowników własnych, jak i pracowników w łańcuchu wartości, monitorowanie wskaźników bezpieczeństwa.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Powiązane z modelem działania, który obejmuje realizację inwestycji budowlanych, gdzie BHP stanowi kluczowy element ryzyka operacyjnego.

Temat i podtemat	Umiejscowienie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS S1 Własne zasoby pracownicze – Warunki pracy	Etap operacji własnych	Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym wśród pracowników	W Strategii ESG 2030 Grupa zdefiniowała cel strategiczny w obszarze dobrostanu pracowników, obejmujący m.in. promowanie wykorzystywania przysługujących dni urlopowych. Kwestie zachowania równowagi między życiem prywatnym a zawodowym zyskały na znaczeniu, zwłaszcza w kontekście wdrożenia Dyrektywy (UE) 2019/1158 w sprawie równowagi między życiem zawodowym a prywatnym rodziców i opiekunów. W odpowiedzi na te wyzwania Grupa wdrożyła szereg rozwiązań wspierających work-life balance, w tym: kafeterię benefitową z szerokim zakresem świadczeń pozapłacowych, możliwość korzystania z urlopów z przyczyn rodzinnych, wsparcie dla pracowników powracających po dłuższej przerwie (szczególnie matek), możliwość czasowego obniżenia wymiaru etatu, m.in. dla młodych rodziców. Wprowadzenie nowych benefitów związanych z work-life balance pracowników, weryfikacja wykorzystania urlopów – wczasy pod gruszą.	Pozytywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: lepszy dobrostan, zdrowie psychiczne, retencja i produktywność. Środowisko: pośrednio – elastyczne formy pracy mogą ograniczać mobilność/zużycie energii biurowej.	Obecne skutki: wdrożone rozwiązania poprawiają równowagę między życiem zawodowym a prywatnym i ograniczają absencję pracowników. Antycypowane skutki: przyczynią się do wzrostu lojalności i długoterminowego zaangażowania pracowników.	Wynika z wartości Grupy i wieloletniego podejścia do zarządzania pracownikami. Grupa stara się na bieżąco reagować (w miarę możliwości) na sygnały płynące od pracowników dotyczące ich dobrostanu. Grupa wdrożyła szereg rozwiązań wspierających work-life balance, w tym: kafeterię benefitową z szerokim zakresem świadczeń pozapłacowych, możliwość korzystania z urlopów z przyczyn rodzinnych, wsparcie dla pracowników powracających po dłuższej przerwie (szczególnie matek), możliwość czasowego obniżenia wymiaru etatu, m.in. dla młodych rodziców. Wprowadzenie nowych benefitów związanych z work-life balance pracowników, weryfikacja wykorzystania urlopów – wczasy pod gruszą.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Powiązana ze strategią zarządzania kapitałem ludzkim i kulturą organizacyjną, mającą na celu budowanie lojalności i zaangażowania pracowników.
ESRS S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości – Inne prawa związane z pracą	Etap budowy	Standard zapleczy socjalnych pracowników na budowach (entity-specific)	Grupa zapewnia godne i dobrze zaprojektowane zaplecza socjalne pracownikom na budowach.	Pozytywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: godne warunki (higiena, bezpieczeństwo, ergonomia), mniejsze ryzyko chorób. Środowisko: lepsze zaplecza sprzyjają poprawnemu gospodarowaniu odpadami i wodą.	Obecne skutki: poprawia higienę, komfort i bezpieczeństwo pracy pracowników na budowach. Antycypowane skutki: utrzymanie wysokich standardów socjalnych zmniejszy rotację pracowników i wypadkowość na budowach.	Grupa regularnie monitoruje te aspekty, a także z sukcesem realizuje strategię w tym zakresie.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Bezpośrednio wynika z modelu działania w branży budowlanej i wysokich standardów ESG Grupy. Zawarte w strategii ESG.

Temat i podtemat	Umiejscowienie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości – Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich	Etap budowy	Szkolenia i rozwój umiejętności wśród pracowników na budowach (entity-specific)	Grupa zapewnia pracownikom na budowach dostęp do szkoleń rozwijających kompetencje i umiejętności (pakiet szkoleń wykraczających poza wymagania prawne/ regulacyjne)	Pozytywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: wyższe kwalifikacje poprawiają bezpieczeństwo, jakość pracy i szanse zawodowe. Środowisko: pośrednio – lepsze praktyki ograniczają marnotrawstwo i emisje na budowie.	Obecne skutki: zwiększa kwalifikacje i świadomość BHP, co przekłada się na wyższą jakość pracy i bezpieczeństwo. Antycypowane skutki: w dłuższej perspektywie poprawi efektywność operacyjną oraz ograniczy błędy i incydenty na budowie.	Grupa planuje utrzymać wysoki poziom szkoleń dla pracowników w łańcuchu wartości i dopracowuje system zbierania danych w tym zakresie, aby skutecznie raportować miernik z tym związany.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Powiązane ze strategią budowania wysokiej jakości łańcucha wartości i podnoszenia standardów BHP.
	Etap budowy	Bezpieczeństwo osób wykonujących pracę na budowach	Branża budowlana cechuje się dużą wypadkowością. Pomimo wdrażania rozwiązań minimalizujących ryzyko wystąpienia sytuacji zagrażających zdrowiu i życiu pracownikom na placach budowy, potencjalne zagrożenie nadal jest. Dotyczy ono wszystkich pracowników budowlanych, a ewentualne skutki są niemożliwe lub bardzo trudne do odwrócenia. Wśród pracowników na budowach w 2024 r. miało miejsce 9 wypadków.	Negatywny potencjalny wpływ	Ludzie: ryzyko poważnych wypadków (w 2024 r. 9 zdarzeń), konsekwencje zdrowotne/psychiczne, utrata dochodów.	Obecne skutki: ryzyko wypadków stanowi poważne zagrożenie zdrowia i życia pracowników na budowach. Antycypowane skutki: wzrost inwestycji i presja czasowa mogą zwiększyć ryzyko zdarzeń, wymagając dalszej poprawy nadzoru BHP.	Skrupulatnie prowadzony system BHP, audyty norm jakościowych ISO 45001 w całej grupie, kampanie „Tydzień bezpieczeństwa” dla pracowników własnych, jak i pracowników w łańcuchu wartości, monitorowanie wskaźników bezpieczeństwa. Realizuje ten element strategii.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Powiązane z modelem działalności inwestycyjnej i operacyjnej Grupy – bezpieczeństwo pracy na budowie stanowi element zarządzania ryzykiem operacyjnym.
ESRS S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości – Warunki pracy	Etap budowy	Ryzyko wypadków na placach budowy	Ryzyko wypadków wśród pracowników podwykonawców na budowach. Pomimo wdrożenia procedur i nadzoru nad przestrzeganiem zasad BHP przez podwykonawców, istnieje ryzyko, że nie wszyscy wykonawcy będą się do nich stosować w praktyce. Może to prowadzić do poważnych wypadków na placu budowy, skutkujących stratami reputacyjnymi, opóźnieniami w realizacji inwestycji oraz możliwymi konsekwencjami prawnymi lub finansowymi.	Ryzyko	Ludzie: poważne konsekwencje zdrowotne/życiowe, utrata dochodu, skutki psychiczne; wpływ na rodziny i społeczności.	Obecne skutki: wypadki podwykonawców generują ryzyko finansowe, prawne i reputacyjne dla Grupy. Antycypowane skutki: dalsze wdrażanie audytów i kontroli BHP u podwykonawców ograniczy to ryzyko w perspektywie średnioterminowej.	Wynika z wartości Grupy i wieloletniego podejścia do zarządzania pracownikami na budowie. Brak planowanych istotnych zmian, z wyjątkiem regularnego udoskonalania i uaktualniania procesu.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Bezpośrednio wynika z charakteru działalności budowlanej i jest integralną częścią zarządzania ryzykiem operacyjnym.

Temat i podtemat	Umieszczenie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości – Warunki pracy	Etap budowy	Ochrona pracowników na budowach systemem BHP	Grupa realizuje wiele działań udoskonalających funkcjonowanie systemu BHP w całej Grupie. Realizuje codziennie zadania, szkoli, osiąga cele, prowadzi dialog. Sprawnie funkcjonujący system korzystnie wpływa na zdrowie i bezpieczeństwo pracowników na budowach.	Pozytywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: systemowe ograniczanie ryzyka, kultura bezpieczeństwa w całym łańcuchu wartości. Środowisko: pośrednio – większa kontrola nad praktykami ogranicza ryzyko szkód środowiskowych.	Obecne skutki: funkcjonujący system BHP ogranicza liczbę wypadków i buduje kulturę bezpieczeństwa. Antycypowane skutki: dalsze doskonalenie systemu zwiększy odporność organizacyjną i zaufanie partnerów biznesowych.	Skrupulatnie prowadzony system BHP, audyty norm jakościowych ISO 45001 w całej grupie, kampanie „Tydzień bezpieczeństwa” dla pracowników własnych, jak i pracowników w łańcuchu wartości, monitorowanie wskaźników bezpieczeństwa.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Powiązane ze strategią i modelem działania w sektorze budowlanym. Wysokie standardy BHP są elementem strategii odpowiedzialnego prowadzenia działalności.
ESRS S3 Dotknięte społeczności – Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności	Etap projektowania, zarządzania inwestycjami i użytkowania	Miastotwórczość (entity-specific)	Grupa realizując swoje projekty, ma wpływ na miastotwórczość nie tylko dla klientów, ale także dla całych społeczności sąsiedzkich i miejskich. Projekty „destinations” wpływają na pozytywny rozwój architektury, miejskiej tkanki, zapewniają różnorodność usług, miejsc do wypoczynku. W ramach Strategii ESG 2030 Grupa Echo-Archicom tworzy wielofunkcyjne projekty miejskie typu „destinations”, łączące funkcje mieszkaniowe, usługowe i społeczne. Inwestycje, często na terenach typu brownfield, są zintegrowane z miastem i projektowane z myślą o lokalnej społeczności. Grupa rozwija kompletne osiedla z usługami, infrastrukturą dla rowerów i elektromobilności oraz dobrą komunikacją, wspierając zrównoważony rozwój miejski.	Pozytywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: lepsza dostępność usług, rekreacji, mobilności; integracja społeczna i bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej. Środowisko: możliwość rekultywacji terenów <i>brownfield</i>, więcej zieleni i retencji, niższe emisje transportowe dzięki planowaniu 15-minutowemu.	Obecne skutki: projekty „destinations” wzmacniają rozwój społeczny i przestrzenny miast, poprawiając jakość życia mieszkańców. Antycypowane skutki: dalsze inwestycje w zrównoważone przestrzenie miejskie zwiększą wpływ Grupy na kształtowanie nowoczesnych i inkluzywnych miast.	Realizacja strategii w tym zakresie. Rozwój projektów „destinations”.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Bezpośrednio powiązana z modelem biznesowym Grupy – tworzenie wielofunkcyjnych projektów urbanistycznych stanowi kluczowy filar strategii.

Temat i podtemat	Umiejsco- wienie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi – Włączenie społeczne konsumentów lub użytkowników końcowych	Etap operacji własnych i użytko- wania	Odpowiedzialne praktyki marketingowe i uczciwość reklamowa	Grupa przestrzega wszelkich zasad uczciwej reklamy i rzetelnego marketingu, opartego na faktach, sprawdzonych informacjach, bez zabiegów manipulacyjnych. Może jednak pojawić się sytuacja, w której inwestycja reklamowana wizualizacją, mimo wszelkich starań, w którymś zakresie będzie odbiegała od finalnego produktu, stąd zidentyfikowany wpływ oceniono na potencjalnie negatywny.	Negatywny potencjalny wpływ	Ludzie: ryzyko wprowadzenia konsumentów w błąd (utrata zaufania, decyzje finansowe na niepełnych danych). Środowisko: pośrednio – ryzyko „greenwashingu” może zniechęcać do rzeczywistych prośrodowiskowych wyborów.	Obecne skutki: uczciwy marketing buduje zaufanie klientów i reputację Grupy jako wiarygodnego dewelopera. Antycypowane skutki: zwiększenie liczby kanałów komunikacji cyfrowej wymagać będzie stałego nadzoru nad zgodnością treści reklamowych.	Dynamiczne reagowanie na zmiany, (np. ustawa dot. jawności cen mieszkań i historii ceny), edukowanie działów marketingu i sprzedaży, rozwijanie kultury transparentności marketingowej i sprzedażowej.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Powiązane z modelem sprzedażowym i strategią relacji z klientami. Transparentność komunikacji jest elementem reputacji i przewagi konkurencyjnej.
ESRS S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi – Wpływ informacji na konsumentów i/lub użytkowników końcowych	Etap operacji własnych i użytko- wania	Ochrona danych osobowych klientów	Grupa jest administartorem danych klientów i w swoich systemach przechowuje dane, które podlegają RODO. Ponadto wdrożyła szereg rozwiązań mających na celu ochronę danych klientów zgodnie z przyjętymi regulacjami. Negatywny wpływ może być związany z wyciekiem danych klientów, awariami systemów, bardzo dużą skalą przechowywanych danych klientów – szczególnie w kontekście klientów mieszkaniowych.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: ryzyko naruszenia prywatności, szkody finansowe/psychiczne; utrata zaufania. Środowisko: brak bezpośredniego wpływu (pośrednio: cyberawarie mogą zaburzać sterowanie efektywnością zasobową).	Obecne skutki: zapewnienie bezpieczeństwa danych klientów ogranicza ryzyko naruszeń i sankcji prawnych. Antycypowane skutki: rosnąca digitalizacja zwiększy skalę zagrożeń cybernetycznych i wymusi dalsze inwestycje w zabezpieczenia.	Monitorowanie wskaźników, utrzymywanie zabezpieczeń systemowych na wysokim poziomie, polityki RODO zarządzanie przez Inspektora Danych Osobowych.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Związane z modelem sprzedażowym i obsługą klientów. Bezpieczne przetwarzanie danych jest integralnym elementem strategii zaufania i zgodności regulacyjnej.

Temat i podtemat	Umiejscowienie w łańcuchu wartości	Istotne IRO	Opis	Charakter wpływu	Wpływ na środowisko i ludzi	Obecne i antycypowane skutki	Reakcja na przewidywane skutki	Horyzont czasowy	Powiązanie ze strategią i modelem biznesowym
ESRS G1 Postępowanie w biznesie – Zarządzanie stosunkami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze	Etap operacji własnych	Procedury dotyczące współpracy z dostawcami w zakresie praktyk płatniczych	Grupa nie posiada polityki dotyczącej praktyk płatniczych. Standardowy termin płatności to 30 dni, należności są monitorowane cyklicznie poprzez raporty zaległych faktur. Przypadki zaległości są zawsze w porę wyłapywane, a odstępstwa od tego zdarzają się niezwykle rzadko. Z uwagi na brak oficjalnych standardów umów i polityki w tym zakresie, wpływ uznano jako negatywny rzeczywisty.	Negatywny rzeczywisty wpływ	Ludzie: potencjalnie gorsze warunki dla dostawców/wykonawców (np. płynność MŚP), stres i niepewność pracowników w łańcuchu. Środowisko: pośrednio – presja kosztowa może zniechęcać do rozwiązań zrównoważonych.	Obecne skutki: brak sformalizowanej polityki płatności może prowadzić do niejednorodnych praktyk w relacjach z dostawcami. Antycypowane skutki: wdrożenie ustandaryzowanych zasad płatności poprawi relacje z partnerami i ograniczy ryzyko sporów finansowych.	Raportowanie i monitorowanie związnych z tym ujawnień, reakcja w razie wykrycia nieprawidłowości. Wprowadzenie Kodeksu Postępowania dla Wykonawców i Dostawców. Realizacja procedury należytej staranności.	krótki (do 1 roku), średni (do 5 lat) i długi (5 lat i więcej)	Powiązane z procesami operacyjnymi i relacjami w łańcuchu wartości. Transparentność i wiarygodność płatnicza wspierają stabilność relacji biznesowych.
ESRS G1 Postępowanie w biznesie – Inne	Etap operacji własnych	Cyberbezpieczeństwo (entity-specific)	Ryzyko strat finansowych i wizerunkowych w wyniku incydentu cyberbezpieczeństwa. Nieautoryzowany dostęp do systemów IT lub wyciek danych może skutkować kosztami prawnymi, karami administracyjnymi, utratą zaufania partnerów i klientów oraz przerwami w działalności operacyjnej.	Ryzyko	Ludzie: narażenie interesariuszy na utratę/wyciek danych, stres i szkody finansowe; przerwy w obsłudze klientów.	Obecne skutki: potencjalne incydenty mogą prowadzić do strat finansowych, przerw w działalności i utraty zaufania interesariuszy. Antycypowane skutki: wzmocnienie systemów zabezpieczeń i szkoleń personelu zredukuje ryzyko naruszeń i zwiększy odporność operacyjną.	Raportowanie i monitorowanie związnych z tym ujawnień, reakcja w razie wykrycia nieprawidłowości.	krótki (do 1 roku) i średni (do 5 lat)	Powiązane z cyfrowym modelem funkcjonowania organizacji, który obejmuje zarządzanie danymi i systemami IT. Cyberbezpieczeństwo jest elementem strategii zarządzania ryzykiem.

Podwójna istotność

W 2025 r. Grupa Echo po raz drugi przeprowadziła analizę podwójnej istotności (double materiality assesment, DMA). Proces odbył się w okresie czerwiec–wrzesień 2025 r., zgodnie z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) i miał na celu identyfikację, ocenę i priorytetyzację kluczowych wpływów, ryzyk i szans (impacts, risks, opportunities, IRO): środowiskowych, społecznych i związanych z ładem korporacyjnym. Proces ten obejmował aktualizację i pogłębienie wcześniejszego badania. Badaniem zostały objęte wszystkie spółki zależne Grupy, objęte granicami raportowania (BP-1). Brali w nim udział zewnętrzni doradcy Grupy – firma Bullseye Consulting.

Na potrzeby analizy zaktualizowano metodykę DMA, która pozwoliła dokładniej ocenić skutki finansowe oraz skuteczniej powiązać wyniki z systemem zarządzania ryzykiem w Grupie.

W analizie skupiono się na ocenie wpływów, ryzyk i szans z dwóch perspektyw:

- istotności wpływu – wpływu działalności na społeczeństwo i środowisko,
- istotności finansowej – wpływu czynników zrównoważonego rozwoju na wyniki finansowe Grupy.

Proces DMA został przeprowadzony zgodnie z zasadami należytej staranności, ze szczególnym uwzględnieniem identyfikacji wpływów, ryzyk i szans w operacjach własnych oraz wzdłuż łańcucha wartości Grupy (w odniesieniu do operacji, w przypadku których istnieje podwyższone ryzyko wystąpienia niekorzystnych skutków).

Identyfikacja wpływów, ryzyk i szans (IRO) została przeprowadzona w czterech etapach:

Etap 1:

Aktualizacja listy wpływów, ryzyk i szans w oparciu o wyniki DMA z 2024 r., obowiązujące regulacje oraz analizy branżowe.

Etap 2:

Warsztaty eksperckie i analiza operacyjna, podczas których omawiano wyniki i zweryfikowano istotność poszczególnych tematów.

Etap 3:

Zebranie opinii interesariuszy oraz ocena istotności poszczególnych tematów z ich perspektywy.

Etap 4:

Ocena końcowa i wyłonienie ostatecznej listy istotnych IRO i tematów.

W procesie wykorzystano wiedzę ekspertów wewnętrznych i zewnętrznych, dane rynkowe i regulacyjne, wyniki analizy klimatycznej przeprowadzonej we współpracy z firmą doradczą JWA.

Zastosowano ilościowo–jakościową metodę oceny, która pozwoliła oszacować znaczenie każdego wpływu, ryzyka i szansy – zarówno tych już występujących, jak i potencjalnych. Analiza obejmowała różne horyzonty czasowe: krótko-, średnio- i długoterminowe, jak również mieszane. Priorytetyzacja odbywała się z uwzględnieniem takich kryteriów, jak skala i zakres oddziaływania, nieodwracalność i prawdopodobieństwo wystąpienia.

Proces koncentrował się na identyfikacji tematów istotnych dla Grupy Echo z uwzględnieniem Grupy Archicom w kontekście działalności w branży deweloperskiej w Polsce.

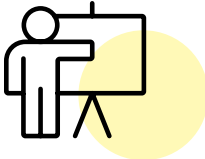
Szczegółowo przeanalizowano istotne działania, zasoby i relacje Grupy we wszystkich etapach łańcucha wartości, opisanego szczegółowo w ujawnieniu SBM-1.

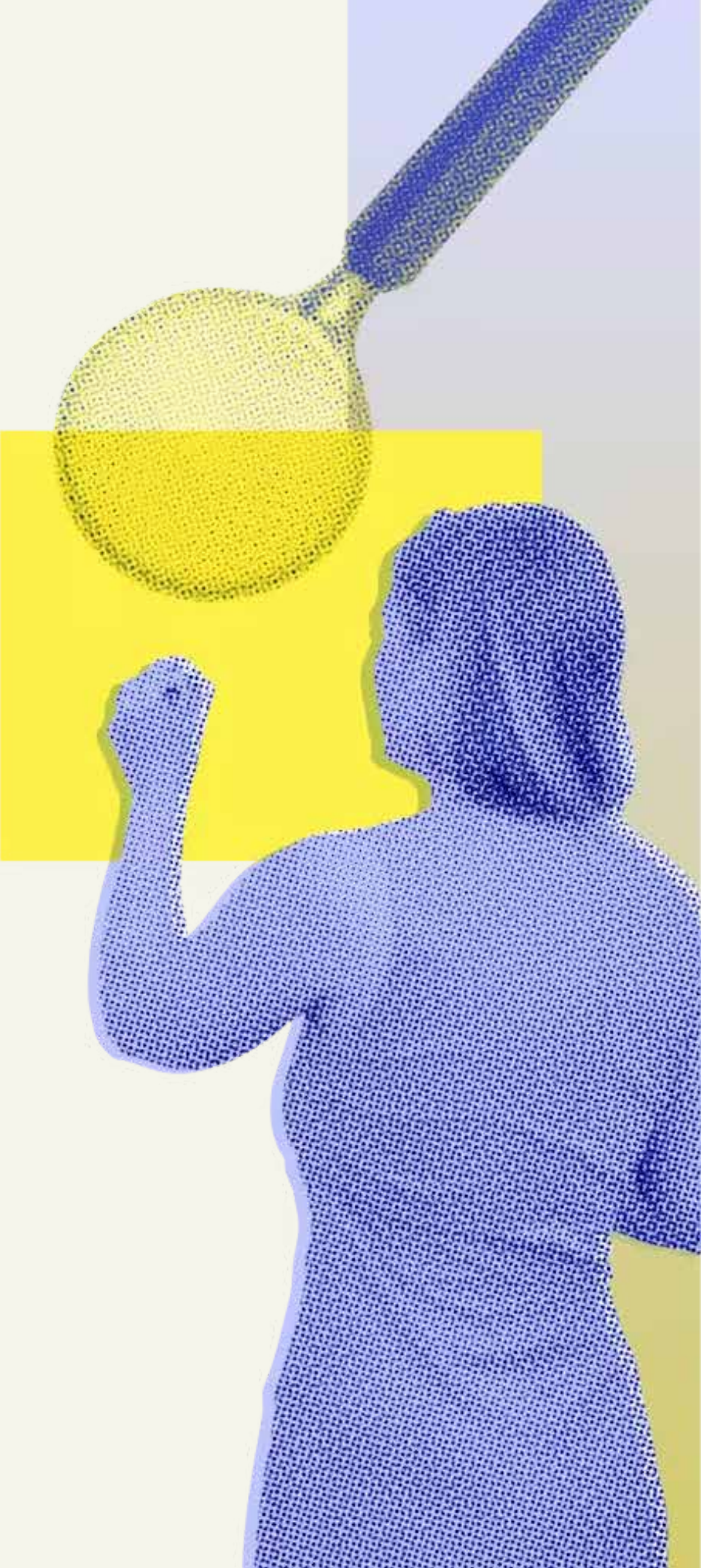
Wymienione wyżej zasoby i relacje zostały uznane za istotne, ze względu na bezpośredni wpływ na łańcuch wartości Grupy, wysoki stopień trudności w zastąpieniu ich oraz skalę koniecznej współpracy.

W 2025 r. szczególny nacisk położono na etapy działalności charakteryzujące się podwyższonym poziomem ryzyka. Dotyczyło to przede wszystkim procesów budowlanych, zakupów materiałów, a także działań prowadzonych przez podwykonawców. Dodatkową uwagę zwrócono na obszary związane z emisjami gazów cieplarnianych, zużyciem energii, wody i surowców, które mają istotny wpływ na środowisko i efektywność operacyjną Grupy.

Analiza istotności będzie podlegała corocznemu przeglądowi, którego szczegółowy zakres będzie każdorazowo ustalany adekwatnie do zmian w otoczeniu regulacyjnym, łańcuchu wartości, działalności Grupy oraz wyników bieżących konsultacji z interesariuszami.

Narzędzia badania oraz sposoby angażowania interesariuszy

 Warsztaty obszarowe	 Ankiety
w których wzięli udział pracownicy Grupy, w tym osoba odpowiedzialna w Grupie za zarządzanie ryzykiem, oraz wybrani przedstawiciele kluczowych funkcji wsparcia i operacji. Główne konsultacje eksperckie odbywały się po powołaniu specjalistycznych zespołów roboczych, obejmujących m.in.: • zespół ESG, odpowiedzialny za koordynację działań i raportowanie na poziomie całej Grupy, • zespół BHPiOŚ, zajmujący się bezpieczeństwem pracy i ochroną środowiska na poziomie całej Grupy, • zespół HR, zajmujący się kwestiami pracowniczymi na poziomie całej Grupy, • zespoły kontraktacji i przetargów, • zespoły prawne, • zespoły projektowe, • Inspektor Ochrony Danych (RODO) dla całej Grupy, • zespoły realizacji inwestycji, • zespoły komunikacji i marketingu, • zespoły odpowiedzialne za opiekę nad wspólnotami mieszkaniowymi i kontaktami z zarządcami powierzchni komercyjnych. W pracach uczestniczyli przedstawiciele zarówno Echo Investment, jak i Archicom – osoby zajmujące kluczowe stanowiska w organizacji, posiadające szeroką wiedzę operacyjną na temat poszczególnych obszarów działalności. Nad przebiegiem całego procesu czuwał zespół ESG – prowadzący analizę podwójnej istotności, we współpracy z dyrektorem Audytu Wewnętrznego Grupy Echo, zapewniając rzetelność i spójność realizowanych działań.	dotyczące identyfikacji istotnych wpływów, ryzyk, skierowane do szerokiego grona interesariuszy Echo Investment i Archicom. Celem badania było przede wszystkim: • uzupełnienie i aktualizacja wiedzy uzyskanej podczas dialogu z interesariuszami w 2023 r., • pogłębienie informacji wynikających z bieżącej, codziennej współpracy z interesariuszami, • pozyskanie uporządkowanych informacji dotyczących listy tematów określonych w Europejskich Standardach Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju (ESRS, AR 16). Ankiety zostały skierowane do pracowników, kontrahentów (w tym wykonawców, podwykonawców oraz biur projektowych), a także do użytkowników końcowych – zarówno klientów indywidualnych kupujących mieszkania, jak i najemców oraz nabywców powierzchni komercyjnych).



Etapy analizy podwójnej istotności

1

Zrozumienie kontekstu

Pierwsza faza oceny podwójnej istotności polegała na zrozumieniu zewnętrznego i wewnętrznego kontekstu, w jakim działa Grupa. W tym etapie uczestniczyli członkowie zespołu ESG, doradca z firmy Bullseye Consulting, audytor wewnętrzny (jednocześnie sprawujący kontrolę nad grupowym systemem zarządzania ryzykiem) oraz członkowie zespołów merytorycznych.

Prace rozpoczęto od przeprowadzenia kompleksowej analizy trendów branżowych i ram regulacyjnych, które wpływają na tematy zrównoważonego rozwoju w branży budowlano-deweloperskiej (przegląd raportów i analiz publikowanych przez stowarzyszenia branżowe, regulacji i dobrych praktyk). W ten sposób uzyskano wgląd w aktualne oczekiwania regulatorów i innych interesariuszy oraz potencjalne ryzyka i szanse identyfikowane w sektorze. Pomogło to skoncentrować ocenę na najbardziej istotnych zagadnieniach adekwatnych dla branży, które zostały przypisane do poszczególnych tematów i podtematów ESRS.

Analizowano dostępne publikacje branżowe, trendy oraz kluczowe regulacje, aby uzyskać wgląd w zmieniające się oczekiwania regulatorów i innych interesariuszy dotyczące ESG oraz w potencjalne ryzyka i szanse w sektorze. Pomogło to we włączaniu do IRO istotnych problemów i zagadnień, przed którymi stoi zarówno Grupa, jak i cała branża.

Analiza benchmarkingowa została potraktowana jako element pomocniczy w procesie aktualizacji DMA. Jej celem było przede wszystkim porównanie podejścia Grupy Echo do istotnych tematów środowiskowych, społecznych i postępowania w biznesie z praktykami innych podmiotów branżowych oraz identyfikacja ewentualnych różnic w zakresie ujmowania tematów istotnych. Wyniki benchmarku nie były wykorzystywane wprost do matematycznej oceny istotności, lecz stanowiły materiał kontekstowy, wspierający interpretację zgromadzonych danych

i ułatwiający weryfikację kompletności listy potencjalnych wpływów, ryzyk i szans. Analiza pozwoliła zwrócić uwagę na obszary, które u konkurentów są wskazywane jako istotne.

W następnym kroku potwierdzono obowiązujące w Grupie Echo granice raportowania, aby zakres analizy podwójnej istotności obejmował wszystkie kluczowe aspekty działalności, koncentrując się w szczególności na aktywności w branży deweloperskiej, która odgrywa znaczącą rolę w oddziaływaniu na środowisko i społeczeństwo. Jedynym istotnym wydarzeniem w obszarze granic raportowych było nabycie w 2025 r. przez Grupę Archicom spółki Galerie Venis – Anicar Sp. z o.o, specjalizującej się w aranżacjach i pracach wykończeniowych wewnątrz. Spółka Anicar podlega pełnej konsolidacji, podobnie jak pozostałe spółki opisane w raporcie, i stanowi część operacji własnych Grupy. Granice raportowe Grupy Echo pozostały niezmienione. 8 grudnia 2025 r. 100% udziałów spółki zostało sprzedanych poza Grupę Archicom (oraz GK Echo Investment).

W tym kroku zweryfikowany i zaktualizowany został diagram łańcucha wartości, który uwzględnia podmioty dostarczające produkty lub usługi z zakresu wydobywania surowców, aż do użytkowników końcowych – osób korzystających z mieszkań w okresie rękojmi.

Punktem wyjścia do analizy były strategia, model biznesowy, geograficzne położenie dostawców oraz relacje z klientami i partnerami Grupy Echo. Proces mapowania łańcucha wartości został przeprowadzony w formie warsztatów z udziałem zespołów roboczych powołanych w ramach poprzedniego badania podwójnej istotności.

W 2025 r. utrzymano w mocy wypracowany model łańcucha wartości, który został jedynie uzupełniony o etap: „Prace wykończeniowe wewnątrz i aranżacyjne” w zakresie operacji pierwszorzędnych (biznesowych).

Uzupełnienie to wynika z włączenia do Grupy Echo spółki Anicar.

Ostatnim krokiem w tym etapie prac było zidentyfikowanie interesariuszy Grupy Echo, aby zapewnić efektywny dialog, którego wyniki zostały wykorzystane m.in. w procesie podwójnej istotności. Następnie wyłoniono grupy interesariuszy, które zostały zaproszone do udziału w badaniu. Rozszerzono wszystkie dotychczas prowadzone działania angażujące interesariuszy, zapewniając szerszy i bardziej reprezentatywny zakres uczestników. W ankiecie udział wzięli przedstawiciele kluczowych stanowisk w organizacji, w tym kadra dyrektorów i managerów.

Na tej podstawie zidentyfikowano trzy główne grupy interesariuszy:

- 1. Pracownicy i współpracownicy Grupy
- 2. Klienci
- 3. Wykonawcy, dostawcy i inni kontrahenci



2 Identyfikacja wpływów, ryzyk i szans (IRO)

Grupa przeprowadziła identyfikację wpływów, ryzyk i szans związanych z kwestiami środowiskowymi, społecznymi oraz w zakresie ładu zarządczego, bazując na następujących źródłach:

- regulacje, trendy branżowe i polityki wewnętrzne,
- wiedza ekspercka zespołu projektowego,
- analiza łańcucha wartości,
- informacje z dialogu z interesariuszami wewnętrznymi,
 - wstępny przegląd branżowy – działań, raportów, strategii,
 - wynik prowadzonej w 2025 r. analizy ryzyk klimatycznych (ryzyka klimatyczne: fizyczne i przejścia),
 - lista wpływów, ryzyk i szans poddawana analizie w 2023 r. i 2024 r. – punkt wyjściowy stanowiący bazę do procesu DMA 2025 i jego aktualizacji.

Proces rozpoczął się stworzeniem tzw. długiej listy wpływów, ryzyk i szans (zob. etap 1 powyżej). Następnie do głębszej analizy zaproszono wewnętrznych ekspertów, którzy w ramach swoich obowiązków służbowych lub charakteru zadań, utrzymują bliskie relacje z określonymi grupami interesariuszy związanymi z łańcuchem wartości (klientami, wykonawcami i ich pracownikami, dostawcami) i mają wgląd w ich opinie, oczekiwania i postulaty (zob. sekcję „Narzędzia badania oraz sposoby angażowania interesariuszy” powyżej). W tym etapie przeanalizowano również zgłoszenia dotyczące nieprawidłowości oraz zaangażowano własne zasoby pracownicze (szczególnie w kontekście praw człowieka i praw pracowniczych). Etap ten służył m.in. wypracowaniu ostatecznej, kompletnej i zaktualizowanej listy istotnych wpływów, ryzyk i szans, zgodnie z metodyką oceny istotności określoną w ESRS.

Zaangażowanie interesariuszy zewnętrznych w ocenę długiej listy wpływów, ryzyk i szans polegało na ankiecie skierowanej do wyłonionego grona interesariuszy. W ocenie uczestniczył zewnętrzny ekspert, brano pod uwagę opracowaną analizę klimatyczną, raport dotyczący emisji śladu węglowego oraz zeszłoroczną waloryzację dendrologiczną.

Zebrane opinie interesariuszy wewnętrznych i zewnętrznych wyznaczyły kierunek budowania długiej listy IRO.

Do dialogu w 2025 r. zaproszono:

- Pracowników,
- Kontrahentów (wykonawców, podwykonawców, biura projektowe),
- Użytkowników końcowych (fizycznych – kupujących mieszkania oraz komercyjnych).

Grupa Interesariuszy	Formy zaangażowania	Liczba zebranych odpowiedzi
Pracownicy	Kwestionariusz ankietowy wysyłany w dedykowanym newsletterze, komunikacja intranetowa	108
Kontrahenci (wykonawcy, podwykonawcy, projektanci)	Kwestionariusz ankietowy wysyłany dedykowanym narzędziem	15
Użytkownicy końcowi	• Kwestionariusz ankietowy wysyłany do klientów (nabywców mieszkań) dedykowanym narzędziem, używanym do CX (CSAT, NPS) • Kwestionariusz ankietowy wysyłany bezpośrednio mailowo przez zespół zajmujący się budynkami komercyjnymi oraz dedykowanym narzędziem	131 (pełnych odpowiedzi)

Próg istotności dla danej grupy interesariuszy przyjęto na poziomie powyżej **70% wskazań** jako „istotny”.

W analizie przyjęto zasadę, że temat jest uznawany za **istotny w ujęciu zbiorczym**, jeśli został wskazany jako istotny przez co najmniej **3 z 4 analizowanych grup interesariuszy**: pracowników, kontrahentów, klientów indywidualnych oraz klientów komercyjnych.

Pomimo zastosowania progu wszystkie kwestie zostały przeanalizowane pod kątem szczególnej wrażliwości.

Po zastosowaniu wszystkich progów istotności oraz założeń dotyczących włączania opinii interesariuszy, wyłoniono następujące tematy istotne dla interesariuszy w 2025 r.:

Środowisko: zmiana klimatu – adaptacja; zmiana klimatu – łagodzenie; energia; zanieczyszczenie powietrza; zanieczyszczenie wody; zanieczyszczenie gleby; substancje potencjalnie niebezpieczne; substancje wzbudzające szczególnie duże obawy; wpływ na stan gatunków – wielkość populacji; wpływ na zasięg i stan ekosystemów – degradacja gruntów; uszczelnianie gleby; odpady (budowa i rozbiórki, operacje własne, segregacja).

Pracownicy (S1 i S2): bezpieczeństwo zatrudnienia; czas pracy; adekwatna płaca; równowaga praca–życie; dialog społeczny; równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń; szkolenia i rozwój umiejętności; zatrudnienie i integracja osób z niepełnosprawnościami; różnorodność; bezpieczeństwo i higiena pracy; praca przymusowa; praca dzieci.

Społeczności lokalne: odpowiednie warunki mieszkaniowe; woda i warunki sanitarne; wpływy na grunty; wpływy na bezpieczeństwo; wolność wypowiedzi; wolność zgromadzeń; wpływy na obrońców praw człowieka.

Konsumenci: prywatność; dostęp do informacji wysokiej jakości; bezpieczeństwo osoby; niedyskryminacja; dostęp do produktów i usług; odpowiedzialne praktyki marketingowe.

Ład korporacyjny: kultura korporacyjna; zarządzanie relacjami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze; korupcja i przekupstwo.

Weryfikując wyniki dialogu interesariuszy względem ostatecznych rezultatów DMA, Grupa uzasadnia nieuwzględnianie części wskazań jako tematów istotnych m.in. tym, że: część oddziaływań ma charakter lokalny i krótkotrwały oraz jest zarządzana w ramach wymogów prawnych i standardów branżowych (np. uciążliwości środowiskowe); część obszarów jest w wysokim stopniu pokryta obowiązującymi regulacjami i politykami wewnętrznymi (np. podstawowe prawa pracownicze); a niektóre zagadnienia są traktowane jako elementy „wbudowane” w istniejące mechanizmy zgodności i ładu korporacyjnego albo standardowe wymagania rynkowe i prawne – np. Zagadnienia korupcyjne.





3 Ocena istotności

Celem oceny istotności było określenie, które wpływy, ryzyka i szanse (IRO) mają kluczowe znaczenie zarówno z perspektywy finansowej, jak i z perspektywy wpływu na otoczenie, a tym samym stanowią priorytetowe obszary dalszego raportowania i zarządzania. Proces ten pozwolił wyłonić listę tematów najbardziej relewantnych dla Grupy, zapewniając zgodność z zasadą podwójnej istotności i stanowiąc fundament doboru ujawnień zgodnych z ESRS.

Zespół ekspertów wewnętrznych ocenił istotność finansową i istotność wpływu wskazanych wcześniej kwestii zrównoważonego rozwoju, a także wpływ Grupy na ludzi i środowisko, w oparciu o proces należytej staranności. Etap ten pomógł określić związek między wpływami, ryzykami i szansami, co pozwoliło na właściwe ukierunkowanie dalszych strategicznych działań w obszarze zrównoważonego rozwoju, oraz był podstawą do wyłonienia tematów i podtematów ESRS uznanych za istotne dla Grupy.

Ocena istotności wpływu została wykonana przy użyciu jakościowych oraz ilościowych kryteriów. Przedmiotem oceny była opracowana wcześniej długa lista wpływów. Ocena obejmowała poniższe parametry i miary:

- **Skala wpływu (istotność):** Zakres zmian, jakie może spowodować oddziaływanie (np. na środowisko, społeczność, gospodarkę), oceniany na skali od 0 do 5, gdzie: 0 – brak wpływu, 1 – minimalny wpływ, 2 – niski wpływ, 3 – średni wpływ, 4 – wysoki wpływ, 5 – absolutny wpływ,
- **Zakres wpływu (rozproszenie):** Liczba i różnorodność podmiotów oraz obszarów dotkniętych danym zdarzeniem, oceniana na skali od jednego miejsca występowania (1) do międzynarodowego/globalnego (5). W kontekście społecznym zakres obejmował procent osób lub lokalizacji dotkniętych danym oddziaływaniem, E: 1 – ograniczone (w jednym miejscu), 2 – lokalny (np. miasto), 3 – regionalny (województwo), 4 – szeroki (krajowy), 5 – międzynarodowy/globalny S: 1 – 10% dotkniętych osób/społeczności/

lokalizacji, 2 – 11 – (20–30%), 3 → 30%–60%, 4 → 61%–80%, 5 → 81%–100%

- **Nieodwracalność:** Zdolność do odwrócenia wpływu po jego wystąpieniu. Skala obejmowała poziomy od „łatwe do naprawienia” (1) do „nieodwracalne” (5), w tym: 0 – bardzo łatwe do odwrócenia (niski koszt lub wysiłek), 1 – stosunkowo łatwe do odwrócenia w krótkim okresie (umiarkowany koszt lub wysiłek), 2 – odwrócenie z wysiłkiem (wysoki koszt lub wysiłek), 3 – trudne do odwrócenia, 4 – bardzo trudne do odwrócenia lub 5 – nieodwracalne,
- **Prawdopodobieństwo wystąpienia wpływu:** Prawdopodobieństwo faktycznego wystąpienia wpływu, oceniane na skali od 1 (bardzo niskie prawdopodobieństwo) do 5 (bardzo wysokie prawdopodobieństwo),
- **Horyzont czasowy,**
- **Rodzaj wpływu** (rzeczywisty, potencjalny) i jego **charakter** (pozytywny i negatywny).

Prawdopodobieństwo	Ocena punktowa	Opis
Skrajnie rzadkie	1	Nieobserwowane w Grupie; znane incydentalnie w branży. Wymaga zbiegu rzadkich okoliczności.
Mało prawdopodobne	2	Rzadkie; pojedyncze przypadki w branży, w Grupie nie występowało w ostatnich latach.
Możliwe	3	Występowało sporadycznie w Grupie/projektach; realny scenariusz przy niesprzyjających warunkach.
Prawdopodobne	4	Pojawia się regularnie w części projektów lub lat; oczekiwane, jeśli nie wdrożymy działań.
Niemal pewne	5	Zwykle materializuje się w większości lat/projektów; przewidywalne.

Ustalenie horyzontów czasowych dla oceny pozwoliło uwzględnić zarówno krótkoterminowe, jak i długoterminowe wpływy, ryzyka i szanse. Zdefiniowane ramy czasowe obejmowały perspektywy:

- krótkoterminową (do 1 roku),
- średnioterminową (1–5 lat),
- długoterminową: (powyżej 5 lat).

Dla wybranych IRO istotność ustalana była w więcej niż jednym horyzoncie czasowym. Dzięki ujęciu oceny w tych ramach czasowych zapewniono, że analiza będzie dostosowana do zmian warunków regulacyjnych i rynkowych, co pozwoli proaktywnie zarządzać ryzykami i szansami związanymi z ESG w przyszłości.

W zagadnieniach dotyczących praw człowieka, do oceny istotności wpływu zastosowano podejście wskazane przez wytyczne ESRS, nadając pierwszeństwo dotkliwości nad prawdopodobieństwem w przypadku możliwych negatywnych wpływów.

W ocenie istotności finansowej lista ryzyk i szans powstała na podstawie listy wpływów oraz zidentyfikowanych zależności pomiędzy nimi, dodatkowo uwzględniono również ryzyka i szanse, które nie wynikają bezpośrednio z wpływów Grupy.

W ocenie uwzględniono także analizę zależności każdego ryzyka/szansy od kapitału – naturalnego, ludzkiego, społecznego i technologicznego.

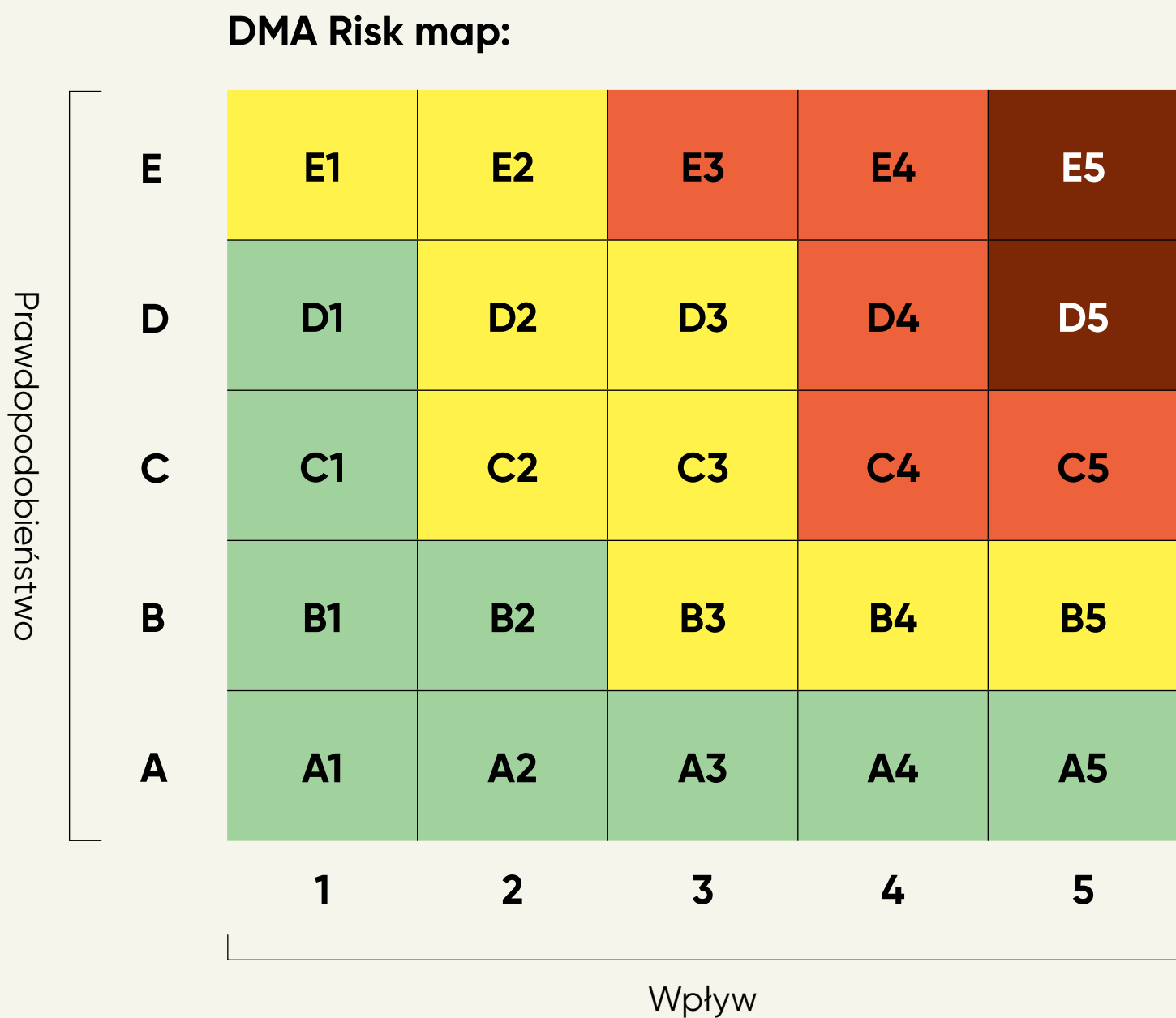
Podczas identyfikacji wpływów, ryzyk i szans opierano się na wytycznych ESRS IRO-1 w standardach tematycznych.

W 2025 r. dokonano zmiany w metodzie oceny finansowej z jakościowej na ilościową – jakościową. Ocena istotności finansowej została przeprowadzona w oparciu o podejście zharmonizowane z systemem zarządzania ryzykiem przedsiębiorstwa. Na potrzeby procesu DMA opracowano i ujednolicono kryteria oraz skale oceny, tak aby były spójne z zasadami stosowanymi w ramach systemu zarządzania ryzykiem. Dzięki temu możliwe stało się zapewnienie jednolitej metodyki oceny ryzyk i szans finansowych oraz ryzyk i szans związanych

z aspektami ESG, co stanowi podstawę do dalszej integracji wyników DMA z całościowym procesem zarządzania ryzykiem w Grupie.

Takie podejście i nowa skala oceny finansowej została zaprezentowana Komitetowi Sterującemu przez Dyrektora Audytu Wewnętrznego, zaakceptowana i wdrożona spójnie w DMA i w systemie zarządzania ryzykiem.

1. Ocena skali skutków – każdemu ryzyku i szansie przypisywano punktację w skali od 1 (niski wpływ <5 mln PLN) do 5 (krytyczny wpływ >50 mln PLN).
2. Ocena prawdopodobieństwa – określano częstość występowania ryzyka i szansy w skali od 1 (skrajnie rzadkie) do 5 (niemal pewne).
3. Wynik końcowy – wynik finansowej istotności ryzyka i szansy został umieszczony na macierzy, w zależności od nadanych ocen:



Za istotne ryzyka i szanse uznano te, które otrzymały wynik „wysoki” lub „krytyczny”. Takie podejście zapewnia spójność z grupowym systemem zarządzania ryzykiem, pozwalając na integrowanie wyników DMA z całościowym profilem ryzyka Grupy.

Za istotne dla Grupy tematy związane ze zrównoważonym rozwojem uznano te, które uzyskały wartość powyżej 3,5 dla oceny wpływu oraz z wynikiem „wysoki” lub „krytyczny” w analizie finansowej. Próg istotności został określony przez zespół zrównoważonego rozwoju i zatwierdzony przez Komitet Sterujący ESG. W wyniku opisanego procesu Grupa zdefiniowała tematy istotne. Wynik tego procesu został zaprezentowany w ujawnieniu SBM-3.

Priorytet ryzyka:

Krytyczny	Wymaga natychmiastowego działania, odpowiedzialność i monitoring przypisane na poziomie Zarządu
Wysoki	Wymaga pilnego ustalenia planu działań i strategii odpowiedzi, odpowiedzialność na poziomie co najmniej N-1
Średni	Wymaga przypisania odpowiedzialności oraz działań prewencyjnych i monitoringu na poziomie operacyjnym
Niski	Nie wymaga dodatkowych działań, zarządzanie i monitoring w ramach bieżącego nadzoru operacyjnego

Analiza i zatwierdzenie wyników badania podwójnej istotności przez Komitet Sterujący ESG

Ostatnim etapem procesu decyzyjnego była walidacja wyników z Komitetem Sterującym ESG, w składzie:

- Prezes Zarządu Archicom, odpowiedzialny za kwestie ESG w Grupie Echo,
- Wiceprezes ds. finansowych Echo Investment,
- Dyrektor finansowy Echo Investment,
- Dyrektor HR w Grupie Echo,
- Dyrektor Audytu Wewnętrznego w Grupie Echo,
- Manager ds. ESG w Grupie Echo,
- Zewnętrzny doradca ds. zrównoważonego rozwoju.

Poziom dezagregacji

Nie agregowano wpływów, ryzyk i szans o różnym charakterze: agregacja dotyczyła tego samego tematu/podtematu i kwestii specyficznej dla Grupy lub spółki Archicom. Z uwagi na fakt, że działalność obu spółek jest prowadzona wyłącznie w Polsce i w tej samej branży, a poszczególne lokalizacje prowadzenia działalności (biur lub placów budów) nie odbiegają od siebie znacząco, nie zidentyfikowano konieczności większej dezagregacji. Przyjęty poziom agregacji nie wpłynął na przesłonięcie specyfiki i kontekstu niezbędnych do interpretacji informacji.

Ocena ryzyk i szans została przeprowadzona w ścisłym powiązaniu ze zidentyfikowanymi wpływami. Każdy wpływ poddano analizie, jakie mogą być ryzyka i szanse z nim powiązane.

Podsumowanie

Istotne wpływy, ryzyka i szanse ocenione w poprzednim kroku zostały skonsolidowane do finalnego dokumentu. Każdy wpływ, ryzyko i szansa zrównoważonego rozwoju miała w nim przyporządkowaną otrzymaną ocenę oraz adekwatny temat (podtemat) ESRS.

Opracowany w ten sposób dokument został omówiony oraz zatwierdzony na formalnym Komitecie Sterującym ESG, szczególnie podkreślono na nim różnice w istotnych wpływach, ryzykach i szansach względem poprzedniego roku i badania podwójnej istotności.

Szczegółowe informacje m.in. o zidentyfikowanych grupach istotnych interesariuszy, sposobie ich angażowania, sposobach współpracy oraz uwzględnieniu wyników współpracy Grupa przedstawiła w ujawnieniu SBM-2 „Kluczowi interesariusze Grupy”. Szczegółowe informacje o zidentyfikowanych tematach istotnych wynikających z analizy podwójnej istotności, jak również ich skutków (w tym – finansowych) oraz wpływie na strategię, model biznesowy i łańcuch wartości, zostały przedstawione w ujawnieniu SBM-3 „Tematy Istotne dla Grupy”.

Zmiany w procesie identyfikacji, oceny i zarządzania oddziaływaniami, ryzykiem i szansami w porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym

1. Główna zmiana w DMA w 2025 r. polegała na przeprowadzeniu całego badania jako jednego spójnego procesu obejmujący zarówno Echo, jak i Archicom.
2. Braki w DMA z poprzedniego roku.
 - Opisy części IRO w DMA 2024 nie były dostatecznie dopasowane do specyfiki branży nieruchomości oraz działalności Grupy Echo; często brakowało precyzyjnego rozróżnienia między operacjami własnymi a łańcuchem wartości. W 2025 r. opisy IRO zostały zaktualizowane, aby lepiej oddawać realia działalności spółki.

- Brakowało pełnego uwzględnienia opinii interesariuszy – w 2025 r. uzupełniono ten element poprzez zastosowanie szerokiej ankiety interesariuszy.
- Brak szerszego benchmarku branżowego i odniesienia do trendów i regulacji – ten element został uzupełniony poprzez analizę rynku i regulacji ESG, co posłużyło walidacji listy IRO.

3. Zmiany metodologii

- Wprowadzono precyzyjniejsze rozróżnienie wpływów pozytywnych i negatywnych oraz netto i brutto. Nowością jest wyodrębnienie wpływów neutralnych (w analizach z lat 2023/2024) zaliczanych do kategorii pozytywnych lub negatywnych – co odzwierciedla zmianę klasyfikacji i większą spójność z wypracowanymi praktykami rynkowymi.
- Zmieniono sposób angażowania interesariuszy – oprócz ankiety wprowadzono nowy krok w postaci zaangażowania managerów w proces priorytetyzacji grup interesariuszy, którzy dalej byli zaproszeni do wypełnienia ankiet.
- Zapewniono spójność oceny ryzyk i szans z procesem zarządzania ryzykiem korporacyjnym.
- Rozszerzono bazę do oceny wybranych IRO – np. włączono specjalistyczne analizy ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia wykonane przez ekspertów zewnętrznych. Analiza klimatyczna stanowiła podstawę do sformułowania i oceny ryzyk w zakresie E1 – „Łagodzenie zmian klimatu oraz przystosowanie się do zmian klimatu”.

4. Zmiany kryteriów oceny

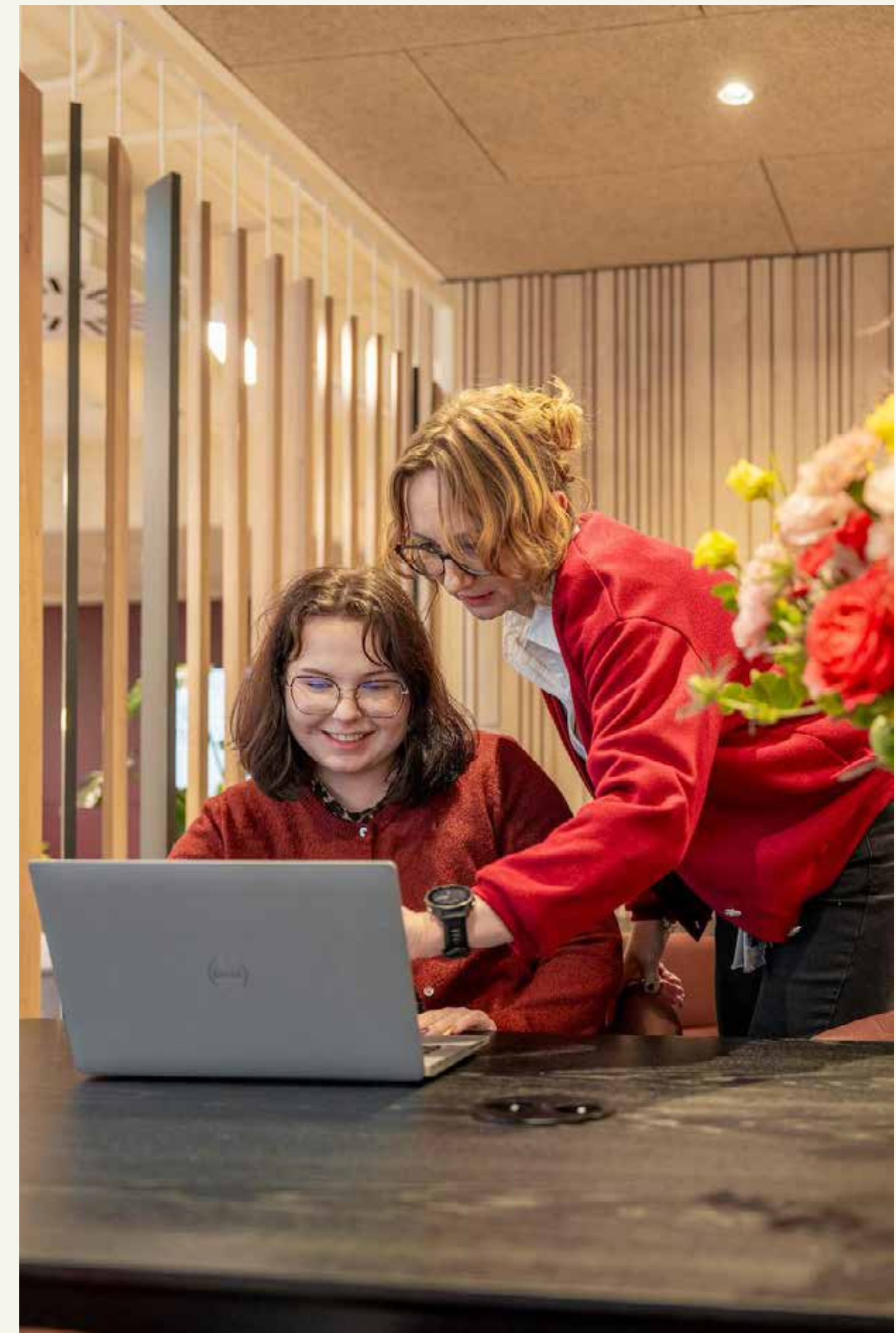
- Wprowadzono nową skalę oceny oraz uproszczoną metodę kalkulacji istotności wpływów (średnia ważona), zastępując złożoną formułę stosowaną wcześniej. Wynik oceny istotności wpływu został obliczony jako średnia ważona. Oznacza to, że każdemu kryterium w ocenie przypisano określoną wagę, odzwierciedlającą jego znaczenie w procesie decyzyjnym. Następnie wartości punktowe nadane poszczególnym kryteriom zostały przemnożone przez odpowiadające im wagi i zsumowane. Ostateczny wynik to stosunek tej sumy do sumy wag, co pozwala uzyskać zrównoważoną ocenę, w której ważniejsze czynniki mają proporcjonalnie większy wpływ na rezultat.
- Nowa formuła oceny ryzyk i szans jest spójna z podejściem do zarządzania ryzykiem korporacyjnym i łatwiejsza do zrozumienia oraz wykorzystania wewnątrz organizacji.
- Ocena istotności finansowej opierała się na dwóch wymiarach: skali skutków finansowych oraz prawdopodobieństwie wystąpienia zdarzenia, zdefiniowanych w opracowanych tabelach.
 - a) Ocena skali skutków – każdemu ryzyku przypisywano punktację w skali od 1 (niski wpływ <5 mln PLN) do 5 (krytyczny wpływ >50 mln PLN).
 - b) Ocena prawdopodobieństwa – określano częstość występowania ryzyka w skali od 1 (skrajnie rzadkie) do 5 (niemal pewne).
 - c) Wynik końcowy – wynik finansowej istotności ryzyka został umieszczony na matrycy, w zależności od nadanych ocen.
- Dodatkowo przyjęto jednolity próg 70% w badaniu interesariuszy jako kryterium uznania zagadnienia za istotne, co zapewnia spójność i transparentność oceny.

5. Nowe czynniki

- Włączono nowy podmiot do granic raportowania – Galerie Venis (Anicar), co poszerzyło mapę łańcucha wartości. Dodano nową działalność w łańcuchu wartości „Prace wykończeniowe wewnątrz i aranżacyjne”, zachowując pozostałe elementy łańcucha niezmiennie.
- Zwiększono uwagę na to, jak poszczególne IRO odnoszą się do operacji własnych i łańcucha wartości – lepsze przypisanie zagadnień do właściwych granic oceny.

Zgodność z wewnętrznym systemem zarządzania ryzykiem

W procesie oceny wpływów, ryzyk i szans w ramach DMA aktywnie uczestniczyła kluczowa osoba odpowiedzialna za system zarządzania ryzykiem, co pozwoliło na zachowanie spójności pomiędzy tym procesem a ogólnymi procedurami zarządzania ryzykiem w Grupie. Nadzór ten zapewnił również komplementarność procesów.





IRO-1 dla E1

Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

Opis procesu identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans związanych z klimatem znajduje się w ujawnieniu IRO-1 powyżej.

Przeprowadzona analiza oparta była na wiedzy i doświadczeniach osób, które brały udział w procesie, przede wszystkim osób z grona własnych zasobów pracowniczych.

W ramach analizy podwójnej istotności, Grupa dokonała oceny ryzyk i szans związanych ze zmianami klimatu, uwzględniając zarówno aspekty ryzyk przejścia, jak i ryzyk fizycznych. Ryzyka klimatyczne ocenione jako istotne, będą potraktowane spójnie z innymi ryzykami wyłoniłymi w wyniku analizy DMA. Ocena obejmuje analizę ryzyk zgodnie z podejściem TCFD.

W przeprowadzonej ocenie ryzyk Grupa zidentyfikowała ryzyka fizyczne związane z klimatem:

- stres cieplny i fale upałów – powodujące wzrost zapotrzebowania na chłodzenie i potencjalne obniżenie komfortu użytkowników budynków,
- stres wodny – wynikający z rosnącego niedoboru wody w centralnej i południowej Polsce,
- intensywne opady i powodzie – które mogą prowadzić do lokalnych zalań,
- silny wiatr i burze – stanowiące zagrożenie dla infrastruktury zewnętrznej.

Wyniki przeprowadzonej oceny potwierdzają brak wysokich ryzyk fizycznych mogących znacząco wpływać na ciągłość działalności lub wartość aktywów Grupy.

W analizie ryzyk transformacyjnych związanych z klimatem zidentyfikowano:

- ryzyko regulacyjne w związku z brakiem procedur monitorowania ryzyka klimatycznego w Grupie oraz zaostrzaniem wymogów unijnych w zakresie efektywności energetycznej budynków (m.in Dyrektywa EPBD),
- ryzyko rynkowe związane z rosnącym oczekiwaniem inwestorów dotyczącym niskoemisyjności budynków,
- ryzyko finansowe związane z utrudnionym dostępem do kapitału i zmniejszeniem konkurencyjności z powodu wysokich kosztów eksploatacji budynku wywołanych nadmiernym zużyciem energii,
- ryzyko kosztowe związane z potencjalnie wyższym kosztem materiałów i technologii ograniczających ślad węglowy i poprawiających efektywność energetyczną budynków.

Grupa przeprowadziła analizę odporności, która objęła kluczowe obiekty w każdym z segmentów operacyjnych (biurowych, mieszkaniowych, handlowych) zlokalizowanych w głównych aglomeracjach Polski, gdzie Grupa realizuje swoje inwestycje. Celem analizy było określenie narażenia aktywów i działalności operacyjnej na skutki zmian klimatu oraz identyfikacja potencjalnych działań adaptacyjnych i zarządczych, umożliwiających utrzymanie odporności strategicznej i operacyjnej Grupy. Równolegle przeprowadzono odrębną ocenę ryzyk transformacyjnych, obejmującą wpływ regulacji, zmian technologicznych, kosztów emisji i oczekiwań rynkowych na strategię i model biznesowy Grupy. Wyniki analiz obu typów ryzyk stanowią zintegrowany obraz odporności działalności na zmiany klimatu.

Ocenę przeprowadzono w okresie sierpień–październik 2025 r. metodą trójstopniową, obejmującą:

- analizę narażenia (exposure) – identyfikacja lokalnych czynników klimatycznych,
- analizę wrażliwości i zdolności adaptacyjnej (sensitivity, adaptive capacity) – ocena odporności technicznej i operacyjnej budynków,
- ocenę ryzyka i podatności (risk & vulnerability assessment) – określenie poziomu ryzyk i rekomendowanych działań adaptacyjnych.

Analiza ryzyk klimatycznych została przeprowadzona dla trzech horyzontów czasowych: krótkoterminowym (do 2026 r.), średnioterminowym (do 2030 r.) oraz długoterminowym (do 2050 r.). Dla każdego horyzontu oceniono odrębnie poziom narażenia aktywów, wrażliwość i zdolność adaptacyjną wobec wybranych zagrożeń fizycznych (m.in. temperatura, opady, powodzie, stres wodny, wiatr).

W krótkiej perspektywie przeanalizowano inwestycje trwające oraz oceniono ryzyka w perspektywie jednego roku dla bieżącego portfela nieruchomości. W perspektywie 2030 r. skupiono się na ryzykach mogących wpływać na bieżące decyzje inwestycyjne i operacyjne, natomiast horyzont 2050 r. pozwolił na ocenę długofalowych skutków zmian klimatu dla trwałości aktywów i strategii rozwoju Grupy.

Do przeprowadzenia analiz wykorzystano scenariusze klimatyczne RCP4.5 (umiarkowany) i RCP8.5 (wysoki) opracowane przez IPCC. Wybór scenariuszy klimatycznych RCP4.5 i RCP8.5 został dokonany w celu uchwycenia dwóch kontrastowych ścieżek rozwoju klimatu – umiarkowanej (RCP4.5) i wysokiej emisji (RCP8.5). Dobór scenariuszy oparto na analizie IPCC AR6 i rekomendacjach TCFD.

Analiza objęła ocenę wpływu zmian regulacyjnych, technologicznych, finansowych i rynkowych na działalność Grupy Echo. Wśród zmian regulacyjnych uwzględniono m.in. pakiet Fit for 55, dyrektywę EPBD, EU ETS 2, taksonomię UE i CSRD. Natomiast do oceny zdarzeń związanych z przejściem i oceną narażenia aktywów Grupy zastosowano dwa scenariusze makroekonomiczne oparte na danych IEA Net Zero 2050 i EU Green Deal.

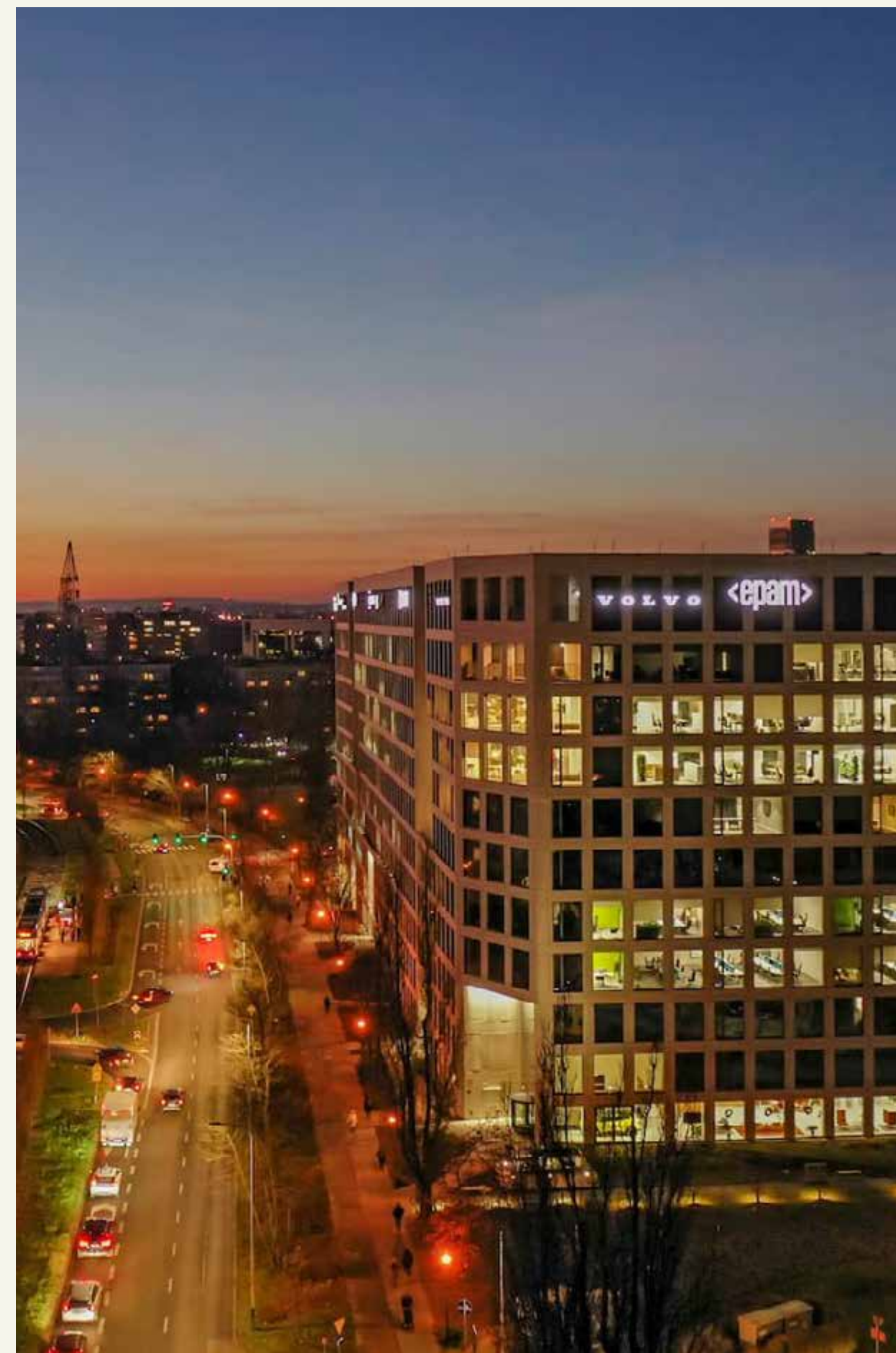
Proces identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans klimatycznych został przeprowadzony w oparciu o metodykę TCFD z wykorzystaniem scenariuszy RCP4.5 i RCP8.5.

Za koordynację procesu odpowiadał Zespół ESG Grupy Echo przy współpracy z zespołami odpowiedzialnymi za zarządzanie obiektami w operacji, certyfikację budynków i utrzymanie nieruchomości. Analizy wykonane przez firmę doradczą JWA Sp. z o.o. były weryfikowane wewnętrznie przez Zespół ESG pod kątem zgodności z systemem zarządzania ryzykiem Grupy.

W trakcie analizy oceniono stopień wrażliwości budynków na czynniki klimatyczne, biorąc pod uwagę konstrukcję, lokalizację, systemy chłodzenia, retencji i zielone rozwiązania. W wyniku analiz określono, że dominują ryzyka niskie i średnie. W procesie nie zidentyfikowano ryzyk wysokich.

W wyniku przeprowadzonych analiz oceniono zdolność Grupy do dostosowania lub adaptacji strategii i modelu biznesowego do zmian klimatycznych. Dzięki włączeniu kwestii klimatycznych do Strategii ESG i implementacji założeń Strategii do realizowanych procesów inwestycyjnych Grupa posiada wysoką zdolność adaptacyjną. Działania adaptacyjne są wdrażane na etapie projektowania i realizacji inwestycji (m.in. projektowanie budynków odpornych na czynniki klimatyczne, efektywność energetyczna, retencja wody, zieleń wkomponowana w przestrzeń miejską). Strategia Grupy jest ukierunkowana na budownictwo niskoemisyjne i odporne na zmiany klimatu, co umożliwia jednocześnie ograniczanie ryzyk fizycznych i transformacyjnych.

W ramach działań adaptacyjnych Grupa rozwija portfel inwestycji zgodnych z taksonomią UE oraz zwiększa integrację celów klimatycznych z decyzjami strategicznymi, projektowymi i finansowymi. Model biznesowy Grupy, oparty na długoterminowym utrzymaniu i rozwoju portfela nieruchomości, jest elastyczny wobec zmian regulacyjnych i klimatycznych.



W wyniku przeprowadzonej analizy potwierdzono, że strategia Grupy jest odporna na skutki zmian klimatu w perspektywie do 2050 r., a podejmowane działania pozwalają na minimalizację potencjalnych strat oraz wykorzystanie możliwości związanych z transformacją w kierunku niskoemisyjności.

Przeprowadzona analiza ryzyk klimatycznych i transformacyjnych nie obejmowała łańcucha wartości na niższym i wyższym szczeblu. Weryfikacja ryzyk we współpracy z podwykonawcami i dostawcami będzie realizowana wraz z opracowaniem strategii przejścia dla Zakresu 3 zgodnie z GHG Protocol, która zaplanowana jest na 2026 r.

W szczególności planowane jest zidentyfikowanie emisji i ryzyk w kategoriach Scope 3, obejmujących:

- emisje pośrednie z materiałów budowlanych i transportu,
- wpływ użytkowania budynków przez klientów i najemców,
- potencjalne ryzyka przerwania dostaw i wzrostu kosztów surowców wynikające z polityk klimatycznych.

IRO-1 dla E2

Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

Temat zanieczyszczeń został w wyniku analizy podwójnej istotności uznany za nieistotny, jednakże Grupa przedstawiła wybrane informacje z tego zakresu w ujawnieniu E5 – Wykorzystanie zasobów i gospodarka obiegu zamkniętego.

Opis procesu identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans związanych z Zanieczyszczeniami E2 znajduje się w ujawnieniu IRO-1 powyżej. Przeprowadzona analiza oparta była przede wszystkim na wiedzy i doświadczeniach osób, które brały udział w procesie, tj. osób z grona własnych zasobów pracowniczych. Zakres obejmował własne operacje oraz główne etapy łańcucha wartości związane z realizacją inwestycji budowlanych.

Grupa nie zidentyfikowała także dotkniętych społeczności w tym zakresie, w związku z tym nie przeprowadziła z nimi konsultacji.

IRO-1 dla E3

Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

Opis procesu identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi znajduje się w ujawnieniu IRO-1 powyżej. Przeprowadzona analiza oparta była przede wszystkim na wiedzy i doświadczeniach osób, które brały udział w procesie, przede wszystkim osób z grona własnych zasobów pracowniczych. Zakres obejmował własne operacje oraz główne etapy łańcucha wartości związane z realizacją inwestycji budowlanych. W wyniku analizy Grupa uznała za istotny podtemat wody, obejmujący zużycie wody w procesach budowy. Podtemat zasobów morskich został uznany za nieistotny, z powodu niewielkiej skali pozyskiwania surowców budowlanych pochodzenia morskiego w Polsce, brak zidentyfikowanego wykorzystania ich w łańcuchu wartości Grupy oraz zasadności ekonomicznej takich działań, rygorystyczne przepisy środowiskowe, niewielką skalę działalności Grupy w pobliżu wybrzeża morskiego, a także brak zidentyfikowanych innych potencjalnych wpływów na zagrożenie zasobów morskich.

Ocena istotności w zagrożeniu wody dotyczyła w jednakowym zakresie wszystkich lokalizacji Grupy (przede wszystkim budów oraz własnych siedzib), ponieważ na wszystkich z nich woda jest w tym samym stopniu istotną kwestią dla własnych operacji i łańcucha wartości na wyższym i niższym szczeblu Grupy.

Grupa nie przeprowadziła konsultacji dotyczących wody i zasobów morskich z dotkniętymi społecznościami.

IRO-1 dla E4

Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

Opis procesu identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami znajduje się w ujawnieniu IRO-1 powyżej. Analiza dotyczyła w równym zakresie wszystkich lokalizacji Grupy (miejsc prowadzenia projektów deweloperskich), ponieważ ich specyfika oraz wpływ na zagrożenia bioróżnorodności i ekosystemów jest we wszystkich lokalizacjach podobny. Szczegółowy przegląd własnych zasobów i działalności był w tym zakresie przeprowadzony jedynie w kwestii realizowania projektów deweloperskich na terenach szczególnie wrażliwych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. W pozostałych zakresach nie był uzasadniony. Analiza oparta była przede wszystkim na wiedzy i doświadczeniach osób, które brały udział w procesie, przede wszystkim osób z grona własnych zasobów pracowniczych.

W zakresie E4 Grupa zidentyfikowała rzeczywiste wpływy: negatywny (usuwanie drzew z terenów inwestycji). Nie zidentyfikowała wpływów potencjalnych.

Grupa nie zidentyfikowała zależności od bioróżnorodności i ekosystemów oraz powiązanych usług ekosystemowych we własnych lokalizacjach i w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu, stosując kryteria oceny opisane powyżej w informacji na temat przeprowadzonej analizy podwójnej istotności.

Grupa nie przeprowadziła pogłębionych analiz dotyczących ryzyk i szans przejścia oraz ryzyk i szans fizycznych związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami, tym niemniej wyodrębniła je i oceniła. W analizie wzięto pod uwagę także ryzyka systemowe, ale nie zidentyfikowano istnienia istotnych ryzyk tego rodzaju.

Grupa nie prowadziła konsultacji z dotkniętymi społecznościami w sprawie oceny zrównoważoności wspólnych zasobów biologicznych i ekosystemów, ponieważ nie zidentyfikowała takich zasobów.

Grupa nie wykorzystywała analizy scenariuszowej dotyczącej bioróżnorodności i ekosystemów na potrzeby identyfikacji i oceny istotnych ryzyk i szans w krótko-, średnio- i długoterminowej perspektywie czasowej.

W portfelu inwestycji realizowanych w 2025 r. Grupa zidentyfikowała jedną, która powstawała na obszarach wrażliwych pod względem różnorodności biologicznej – Sady nad Zieloną na Księżu Wielkim we Wrocławiu. Inwestycja graniczy z Groblą Oławską, która oddziela ją od obszaru objętego programem Natura 2000, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry (PLH020017) z rzeką Zieloną. Teren inwestycji to ok. 3 ha. Jej realizacja przez Archicom jest związana z dodatkowymi obowiązkami, zapewniającymi minimalizację negatywnych wpływów na środowisko, w tym bioróżnorodność. Dzięki temu działalność Archicom nie wpłynęła negatywnie na sąsiadujący obszar Natura 2000, nie pogorszyła stanu siedlisk przyrodniczych ani siedlisk gatunków oraz nie niepokoiła gatunków, dla których wyznaczono obszar chroniony. Nie zidentyfikowano negatywnego wpływu na lokalne społeczności w związku z tą inwestycją.

IRO-1 dla E5

Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

Opis procesu identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów i gospodarką o obiegu zamkniętym znajduje się w ujawnieniu IRO-1 powyżej. Analiza dotyczyła w równym zakresie wszystkich lokalizacji Grupy (miejsc prowadzenia projektów deweloperskich), ponieważ ich specyfika oraz wpływ na te zagadnienia jest we wszystkich lokalizacjach podobny. Oparta była przede wszystkim na wiedzy i doświadczeniach osób, które brały udział w procesie, przede wszystkim osób z grona własnych zasobów pracowniczych. Analiza oparta była również na danych z wewnętrznej sprawozdawczości przekazywanych w ramach raportów miesięcznych z projektów w budowie oraz na podstawie zestawień rocznych wygenerowanych odpadów publikowanych w sprawozdaniach zrównoważonego rozwoju.

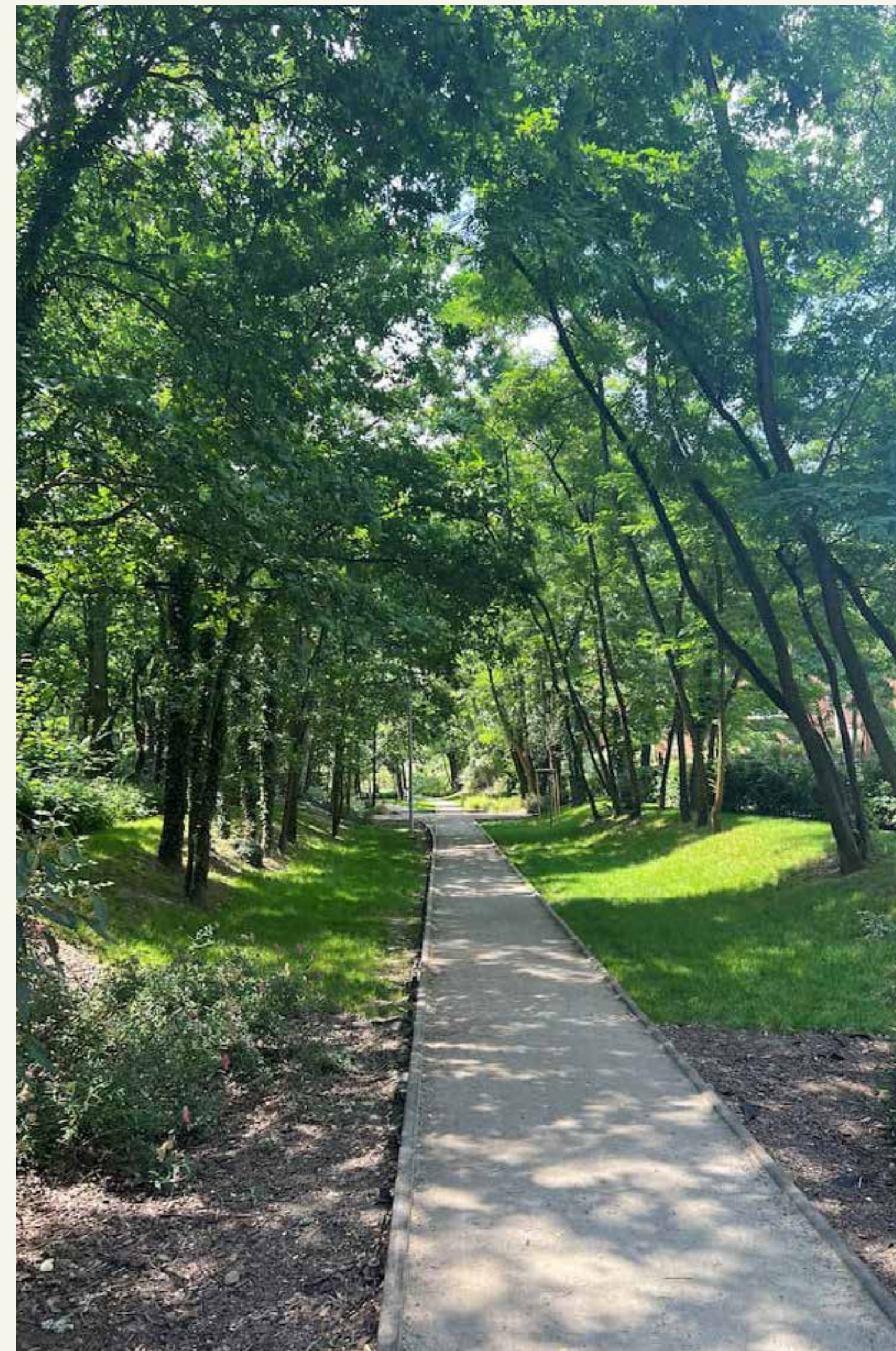
Za istotne zagadnienie z tego zakresu uznane zostało generowanie odpadów i segregacja odpadów na placach budowy. Zagadnienie to jest istotne w odniesieniu do wszystkich placów budowy (czyli w łańcuchu dostaw Grupy), bez względu na ich lokalizację. Wszystkie one mają podobny poziom istotności i wszystkie są objęte tymi samymi wymaganiami ze strony Grupy, włączając w to obowiązki sprawozdawcze w odniesieniu do kwestii wykorzystania zasobów. Z tego powodu szczegółowy przegląd własnych zasobów i działalności nie jest uzasadniony.

Prowadzenie działalności Grupy jest związane z utrzymaniem ryzyk, jednakże Grupa podejmuje starania mające na celu zwiększenie efektywności segregacji odpadów. Obowiązkowe poziomy segregacji są zwiększane, a partnerzy zobowiązani do stosowania wysokich standardów segregacji i pełnej sprawozdawczości w tym zakresie.

Niemniej, wprowadzenie zasad GOZ może wymagać dodatkowych nakładów na infrastrukturę do segregacji, poniesienie dodatkowych kosztów związanych ze stosowaniem materiałów pochodzących z recyklingu oraz wzrost wymogów w zakresie sprawozdawczości.

Grupa nie przeprowadziła konsultacji dotyczących gospodarki o obiegu zamkniętym, w szczególności z dotkniętymi społecznościami.

Za istotne zagadnienie z zakresu wykorzystania zasobów Grupa uznała także temat zasobów wprowadzanych, jednak korzysta w tym zakresie z odroczenia (temat dotyczy przede wszystkim wyższego szczebla łańcucha wartości – tier 2).





IRO-1 dla G1

Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

Opis procesu identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans związanych z postępowaniem w biznesie znajduje się w ujawnieniu IRO-1 powyżej.

W odniesieniu do kwestii związanych z postępowaniem w biznesie, Grupa za szczególnie istotne uznała następujące transakcje oraz prowadzone procesy:

- sprzedaż mieszkań klientom indywidualnym,
- uzyskiwanie decyzji administracyjnych (współpraca z samorządami),
- sprzedaż nieruchomości komercyjnych oraz innych znaczących aktywów (transakcje o wysokiej wartości, w których kontrahentami są zwykle międzynarodowe fundusze i firmy inwestycyjne z całego świata),
- wynajem powierzchni biurowej i handlowej (sieciom handlowym, polskim i zagranicznym firmom, restauracjom itp.),
- zakup usług budowlanych.

Ze względu na specyfikę działalności, wszystkie wymienione transakcje i działania są prowadzone w Polsce i na gruncie prawa polskiego (dotyczą nieruchomości zlokalizowanych w Polsce). W odniesieniu do kwestii związanych z postępowaniem w biznesie, za istotny Grupa uznała temat cyberbezpieczeństwa, które obejmuje przede wszystkim tematy bezpieczeństwa danych klientów, a także bezpieczeństwa danych firmowych. Temat ten raportowany jest w ujawnieniach S4: S4-1 (polityki), S4-3 (procesy naprawy skutków negatywnych wpływów) oraz S4-4 (działania). Grupa w tym zakresie nie podejmowała żadnych celów.

IRO-2

Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte oświadczeniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju

Niniejszy Raport Zrównoważonego Rozwoju Grupy Echo za 2025 r. spełnia wymogi dla oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju, określone w ESRS.

Wykaz wymogów dotyczących ujawniania informacji spełnionych przy sporządzaniu oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju po przeprowadzeniu oceny istotności (indeks treści) oraz tabela uwzględniającą wszystkie ujawnienia, które wynikają z innych przepisów UE, znajdują się w Załączniku nr 1 – Indeks wymogów dotyczących ujawniania informacji, do niniejszego raportu.

Grupa określiła istotne informacje, które powinny zostać ujawnione, na podstawie analizy zagadnień wskazanych przez interesariuszy jako istotne, a także na podstawie wiedzy i doświadczenia własnych pracowników, którzy zinwentaryzowali kluczowe zakresy informacji podczas warsztatów obszarowych (patrz: tabela w ujawnieniu IRO-1 powyżej). Po określeniu kluczowych obszarów zainteresowania interesariuszy, Grupa wybrała zestaw informacji (mierników), które najlepiej opisują pola zainteresowania interesariuszy i są dostępne w Grupie.

2. Dla Planety

Dla Planety

Odpowiedzialny rozwój miast traktujemy jako długofalowe zobowiązanie wobec środowiska i przyszłych pokoleń. Koncentrujemy się na terenach już zurbanizowanych – dobrze skomunikowanych i wyposażonych w infrastrukturę – tworząc projekty, które wzmacniają istniejącą tkankę miejską.

Projektując inwestycje, konsekwentnie ograniczamy ich negatywny wpływ na środowisko naturalne, zwracając szczególną uwagę na ochronę bioróżnorodności oraz jakość kształtowanych przestrzeni. Rozwój traktujemy jako proces, który powinien iść w parze z poszanowaniem lokalnych ekosystemów i odpowiedzialnym gospodarowaniem zasobami.

Nasze ambicje środowiskowe realizujemy poprzez konkretne działania w obszarze klimatu i energii. Ograniczamy emisję CO₂ z działalności własnej i inwestycji, dążąc do neutralności klimatycznej budynków w fazie użytkowania do 2030 r., oraz systematycznie zwiększamy udział energii ze źródeł odnawialnych.



Nasze ambicje do 2030:



100%

nowych budynków będzie zeroemisyjnych w fazie operacyjnej



100%

energii elektrycznej dostarczanej do naszych własnych biur, budynków biurowych i handlowych, wszystkich lokalizacji CitySpace oraz na nasze place budów będzie pochodziło z OZE



2+

co najmniej 2 nowe nasadzenia drzew będą zastępowały każde wycięte drzewo



ESRS E1

Zmiana klimatu

SBM-3 w związku z E1

Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Grupa szczegółowo przeanalizowała odporność swojej strategii i modelu biznesowego pod kątem ryzyk związanych z klimatem, jak również potencjalnych skutków (w tym zagrożeń) dla swojej działalności lub aktywów wynikających ze zmiany klimatu lub podejmowanych działań na rzecz jej łagodzenia i przystosowania się do niej.

Szczegółowe informacje dotyczące oceny istotności poszczególnych tematów i podtematów, ich wpływu na strategię, model biznesowy, łańcuch wartości i sposób działania, wpływu na ludzi i środowisko, skutków finansowych, perspektyw czasowych i reakcji Grupy zostały opisane w rozdziale ESRS 2, Ogólne ujawnianie informacji, SBM-3, Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym.

Wyniki przeprowadzonej analizy wskazują, że działalność Grupy Echo charakteryzuje się odpornością na skutki zmian klimatu, a zidentyfikowane ryzyka mają niski lub średni poziom istotności.

Najważniejsze zidentyfikowane ryzyka obejmują:

- stres cieplny i fale upałów, powodujące wzrost zapotrzebowania na chłodzenie i potencjalne obniżenie komfortu użytkowników budynków,
- stres wodny, wynikający z rosnącego niedoboru wody w centralnej i południowej Polsce,
- intensywne opady i powodzie pluwialne, które mogą prowadzić do lokalnych zalań,

- silny wiatr i burze, stanowiące zagrożenie dla infrastruktury zewnętrznej.

Wyniki oceny potwierdzają brak wysokich ryzyk mogących znacząco wpływać na ciągłość działalności lub wartość aktywów Grupy.

W wyniku analizy zidentyfikowano poniższe ryzyka przejścia związane z klimatem:

- ryzyko regulacyjne, związane z zaostrzaniem wymogów unijnych w zakresie efektywności energetycznej budynków (m.in. standardy NZEB, EPBD),
- ryzyko rynkowe, wynikające z rosnących oczekiwań inwestorów i najemców dotyczących niskoemisyjności,
- ryzyko kosztowe, związane z koniecznością inwestycji w materiały i technologie ograniczające ślad węglowy,
- ryzyko finansowe, wynikające z potencjalnego utrudnionego dostępu do finansowania w przypadku nieosiągnięcia celów klimatycznych.

Wyniki analizy odporności Grupy Echo wskazują, że dominujące są ryzyka związane ze stresem wodnym, falami upałów, lokalnymi podtopieniami oraz wzrostem kosztów związanych z dekarbonizacją i wymogami regulacyjnymi. Ryzyka te są określane jako niskie i średnie, a żadne z nich nie stanowi zagrożenia dla ciągłości działalności Grupy.

Grupa podejmuje wdrażanie działań adaptacyjnych w celu ograniczenia występowania ryzyk klimatycznych. Nasze działania adaptacyjne są wdrażane na etapie projektowania i realizacji inwestycji, obejmując rozwiązania w zakresie efektywności energetycznej, retencji wody, zielonej infrastruktury i zwiększania odporności budynków na czynniki klimatyczne.

W ramach analizy podwójnej istotności Grupa Echo dokonała oceny ryzyk i możliwości związanych ze zmianami klimatu, uwzględniając zarówno ryzyka fizyczne (ostre i chroniczne), jak i ryzyka przejścia wynikające z regulacyjnych, technologicznych i ekonomicznych zmian w otoczeniu biznesowym.

Analiza obejmowała kluczowe aktywa Grupy w segmentach biurowym, mieszkaniowym i handlowym, zlokalizowane w głównych aglomeracjach Polski. Jej celem było określenie narażenia aktywów i działalności operacyjnej na skutki zmian klimatu oraz identyfikacja potencjalnych działań adaptacyjnych i zarządczych umożliwiających utrzymanie odporności strategicznej i operacyjnej.

Analiza odporności została przeprowadzona w okresie sierpień–październik 2025 r. przez firmę doradczą JWA Sp. z o.o., z wykorzystaniem metodyki TCFD i GHG Protocol oraz scenariuszy klimatycznych IPCC RCP4.5 i RCP8.5. Dodatkowo dla najbardziej istotnego ryzyka tj. ryzyka fal upałów oraz dla ryzyka dotyczącego intensywnych opadów deszczu i powodzi opadowych porównano wyniki ryzyk oszacowanych na podstawie scenariuszów CMPI5 z wynikami uzyskanymi w oparciu o scenariusze CMIP6 – SSP2-4,5 i SSP-8,5. Proces obejmował trzy etapy: analizę narażenia, analizę wrażliwości i zdolności adaptacyjnej oraz ocenę ryzyka i podatności. Badanie wykonano dla trzech horyzontów czasowych – krótkim do 2026 r, średnim do 2030 r. (ryzyka operacyjne i inwestycyjne) oraz długim do 2050 r. (ryzyka długoterminowe i strategiczne). W przypadku ryzyk transformacyjnych wykorzystano scenariusze IEA Net Zero 2050 oraz EU Green Deal.

Model biznesowy Grupy, oparty na długoterminowym utrzymaniu i rozwoju portfela nieruchomości, jest odporny wobec zmian regulacyjnych i klimatycznych.

Strategia ESG zapewnia integrację celów klimatycznych z procesami inwestycyjnymi i finansowymi, co pozwala ograniczać wpływ ryzyk fizycznych i transformacyjnych na działalność Grupy i jej inwestycje oraz wykorzystywać szanse związane z transformacją w kierunku niskoemisyjności.

Analiza ryzyk klimatycznych nie objęła łańcucha wartości na wyższym i niższym szczeblu. Niemniej w procesie oceny podwójnej istotności Grupy, analizowano łańcuch wartości na podstawie przyjętych granic operacyjnych. Przeprowadzona analiza oparta była na wiedzy i doświadczeniach osób, które brały udział w procesie, przede wszystkim osób z grona własnych zasobów pracowniczych. Zakres obejmował własne operacje oraz główne etapy łańcucha wartości związane z realizacją inwestycji budowlanych. Analizą transformacyjną zostały objęte zarówno inwestycje z portfela Grupy, które są wynajmowane innym podmiotom, jak i te znajdujące się w gestii dostawców, gdzie Grupa wynajmuje powierzchnie.

E1-1

Plan przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu

W 2025 r. Grupa Echo rozpoczęła opracowanie kompleksowej Strategii Dekarbonizacji, której celem jest wyznaczenie mierzalnych celów redukcji emisji gazów cieplarnianych oraz zaprojektowanie ścieżki ich realizacji zgodnej z Porozumieniem Paryskim i celem ograniczenia globalnego ocieplenia do 1,5 °C.

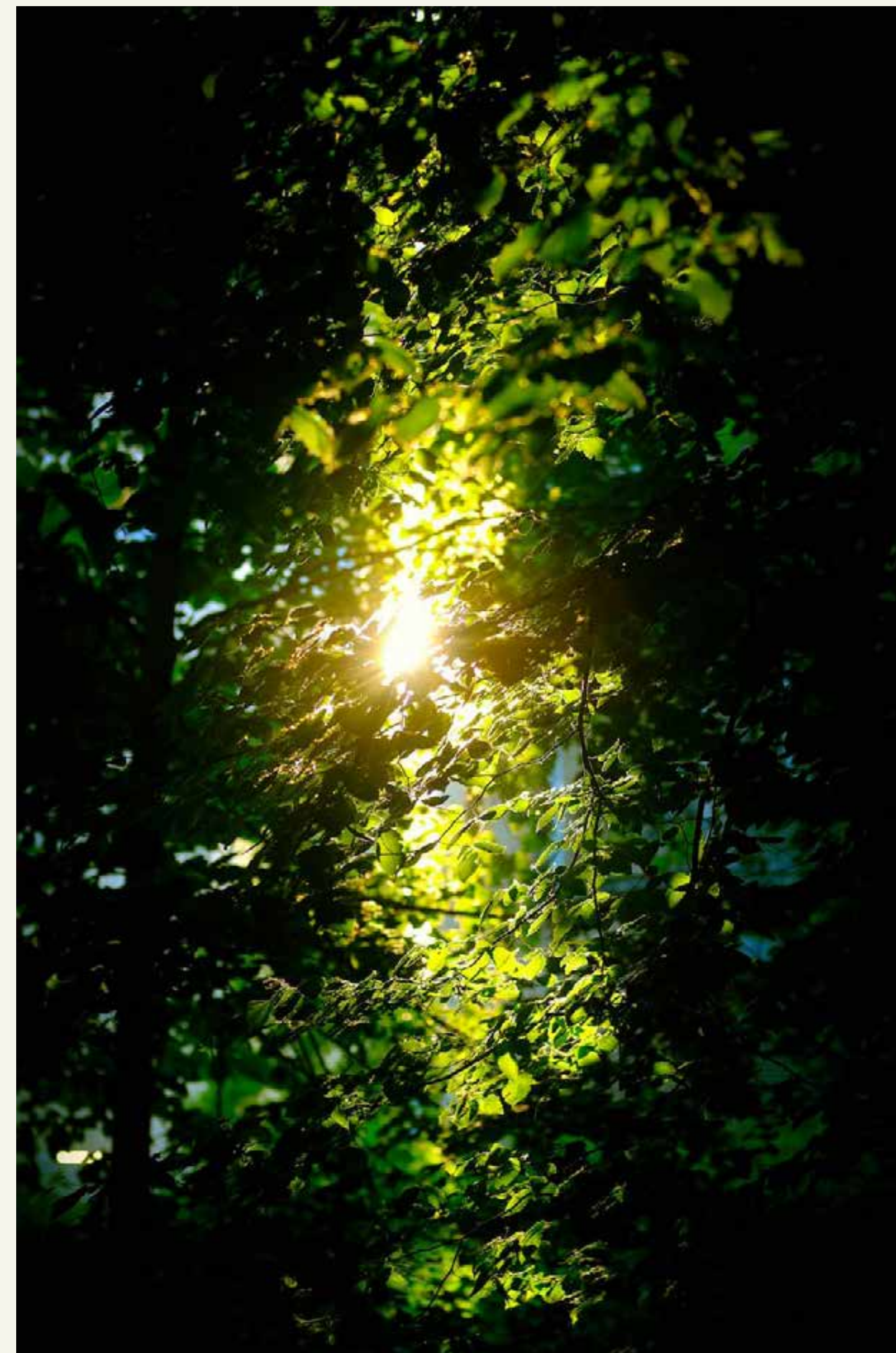
Opracowanie i przyjęcie planu przejścia dla Grupy Echo zgodnie z wymogami wytycznych ESRS oraz GHG Protocol planowane jest na 2026 r.

E1-2

Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

Polityka Grupy w odniesieniu do klimatu jest realizowana w oparciu o następujące dokumenty:

- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Grupy (Strategia ESG),
- wewnętrzna Polityka środowiskowa.



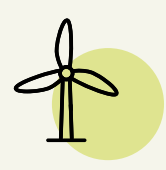
Strategia ESG Echo-Archicom 2030

Grupa Echo Investment-Archicom przyjęła i realizuje Strategię Zrównoważonego Rozwoju do 2030 r., w której zapisała cele środowiskowe dotyczące efektywności energetycznej i wykorzystywania energii odnawialnej.

W zakresie odnoszącym się do przystosowania się do zmiany klimatu i jej łagodzenia w strategii ESG znalazły się następujące zobowiązania:



1. Powtórne zmierzenie emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1 i 2 oraz ustanowienie strategii dekarbonizacyjnej w 2024 r. (cel ustanowienia strategii został przesunięty na 2026 r.).



2. Stosowanie (100%) certyfikowanej energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych w budynkach wykorzystywanych przez Grupę na własne potrzeby (siedziby), w zbudowanych przez nią gotowych budynkach biurowych i handlowych, w biurach CitySpace oraz na budowach od 2026 r.

Strategia zrównoważonego rozwoju została dokładniej opisana w ramach ujawnienia ESRS 2, Ogólne ujawnianie informacji SBM-1, Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości.

Strategia ESG odnosi się do zagadnień łagodzenia zmian klimatu, efektywności energetycznej oraz wykorzystania energii odnawialnej. Jej założenia bezpośrednio odnoszą się do wszystkich istotnych wpływów, ryzyk i szans wynikających z analizy podwójnej istotności z zakresu zmiany klimatu, tj.:

- **adaptacja do zmian klimatu** – wprowadzanie rozwiązań

adaptacyjnych,

- **łagodzenie zmian klimatu** – podejmowanie działań w kierunku zmniejszenia emisji GHG z zakresu 1 i 2,
- **łagodzenie zmian klimatu** – emisje GHG z inwestycji (zakres 3),
- **energia** – zużycie energii w oddawanych budynkach,
- **energia** – zużycie energii w operacjach własnych i na placach budowy,
- **energia** – zastosowanie energooszczędnych rozwiązań i alternatyw produktowych dla budynków komercyjnych,
- **energia** – zastosowanie energooszczędnych rozwiązań i alternatyw produktowych dla budynków mieszkaniowych.

Strategia dekarbonizacji jest opracowywana zgodnie z długoterminową strategią ESG Grupy Echo, stanowiąc jej kluczowy komponent. Cele i działania dekarbonizacyjne będą spójne z procesami planowania finansowego i inwestycyjnego Grupy Echo. Dzięki czemu opracowany zostanie plan przejścia, czyli realizacja Strategii Dekarbonizacji w ramach prowadzonej działalności biznesowej Grupy.

Zadanie podzielono na dwa etapy:

- pierwszy etap wykonany w 2025 r. obejmował opracowanie planu dekarbonizacji dla zakresu 1 i zakresu 2 zgodnie z wytycznymi ESRS i metodyką GHG Protocol,
- drugi etap, który zaplanowano na 2026 r. obejmuje kategorie zakresu 3 wg ESRS i GHG Protocol.

Realizując Strategię ESG, Grupa wykonała szereg działań mających na celu poznanie zakresu emisji własnych oraz ograniczenie śladu węglowego organizacji. W ramach tego procesu Grupa zidentyfikowała



i przygotowała kierunki redukcji emisji, które będą rozwijane w kolejnych latach. Podejmowane działania skutecznie wpływają na ograniczenie śladu węglowego Grupy. Opracowanie Strategii Dekarbonizacji ma na celu priorytetyzację działań poprzez identyfikację dźwigni dekarbonizacyjnych.

W wyniku zrealizowanego pierwszego etapu prac Strategii Dekarbonizacji Grupa Echo opracowała cele redukcji emisji gazów cieplarnianych (GHG) obejmujący zakres 1 i zakres 2. Cel obejmuje bezpośrednie emisje ze spalania paliw i działalności operacyjnej (zakres 1) oraz pośrednie emisje związane z zakupioną energią elektryczną i ciepłą (zakres 2), zgodnie z podejściem kontroli operacyjnej przyjętym przez Grupę.

Cel redukcji emisji został oceniony pod kątem zgodności ze scenariuszami dekarbonizacji wymaganymi dla ograniczenia globalnego ocieplenia do 1,5°C, zgodnie z Porozumieniem Paryskim. W procesie określania celu Grupa Echo zastosowała metodologię „absolute contraction” zgodną z wytycznymi Science Based Targets initiative (SBTi). Zgodnie z ramami SBTi w przypadku przyjęcia przez Grupę Echo roku bazowego 2022, wymagane przez SBTi tempo rocznej redukcji zostało obliczone z korektą zgodnie z wzorem SBTi, uwzględniając skrócony okres do 2030 r.

Przy wyznaczaniu ścieżki redukcji emisji GHG zakłada się obecnie znane plany w zakresie ewolucji portfela nieruchomości będących w użytkowaniu Grupy Echo i wchodzących do śladu węglowego w zakresie 1 i 2 Grupy, w tym planów dotyczących sprzedaży czy wyburzeń nieruchomości.

Scenariusz dekarbonizacji emisji GHG Grupy Echo w zakresie 1 i 2 zakłada tempo dekarbonizacji systemów ciepłowniczych wynikających z dostępnych informacji o obecnych prognozach.

Wykonanie etapu 1 opracowania Strategii Dekarbonizacji pozwala podjąć dalsze działania w celu opracowania celów redukcyjnych dla zakresu 3 w 2026 r. i całego planu przejścia dla Grupy Echo.

Polityka środowiskowa

Grupa posiada Politykę środowiskową, która częściowo odnosi się do łagodzenia zmiany klimatu i przystosowania się do niej.

Cele Polityki środowiskowej Grupy

- efektywne wykorzystywanie energii,
- redukcja emisji gazów, które odpowiadają za zmianę klimatu. Gdy ograniczanie generowanych emisji nie jest możliwe, staramy się je kompensować,
- ograniczanie ilości zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery przez projekty, pojazdy drogowe, sprzęt ruchomy i stacjonarny oraz procesy.

Polityka środowiskowa odnosi się do łagodzenia zmiany klimatu i efektywności energetycznej.

Polityka środowiskowa dotyczy następujących istotnych wpływów, ryzyk i szans wynikających z analizy podwójnej istotności z zakresu klimatu i energii:

- łagodzenie zmian klimatu – podejmowanie działań w kierunku zmniejszenia emisji GHG z zakresu 1 i 2,
- łagodzenie zmian klimatu – emisje GHG z inwestycji (zakres 3),
- energia – zużycie energii w operacjach własnych i na placach budowy.

Zapisy Polityki środowiskowej dotyczą przede wszystkim placów budowy (wyższy szczebel łańcucha wartości). Obejmują wszystkie lokalizacje Grupy (nie są ograniczone pod względem geograficznym) i wszystkie istotne grupy interesariuszy.

Choć Grupa nie ustanowiła celów we wskazanych zakresach, to monitoruje emisje gazów cieplarnianych (przez coroczne badanie emisji GHG) oraz zużycie energii (comiesięczne raportowanie z placów budowy).

Odpowiedzialność za wdrażanie Polityki środowiskowej:

Manager Działu BHPiOŚ (Echo Investment S.A.) oraz szef działu BHPiOŚ (Archicom S.A.)



Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej

Podjęte w 2025 r. i planowane na przyszłość działania na rzecz łagodzenia zmiany klimatu oraz przystosowania do niej

Działania podjęte w 2025 r.

- opracowanie standardu projektowania zrównoważonego budynku EkoEcho. Standard zawiera szczegółowe warunki i kryteria wewnętrznej oceny projektów pod względem środowiskowym i społecznym,
- opracowanie i wdrożenie katalogu rozwiązań dla zwiększania różnorodności biologicznej dla projektów mieszkaniowych,
- opracowanie wytycznych do ograniczania śladu węglowego na etapie projektowania, budowy oraz eksploatacji. Oczekiwany wynik tego działania było uzyskanie informacji o praktykach, które ograniczą ślad węglowy budynków budowanych przez Grupę i są możliwe do wdrożenia w krótkim czasie. Wytyczne ograniczania emisyjności budynków zostały implementowane do standardów budynkowych i przyczynią się do ograniczania emisji oraz łagodzenia zmian klimatycznych w nowych inwestycjach,
- zapewnienie 100% udziału OZE w zużyciu energii elektrycznej na własne potrzeby Grupy (funkcjonowanie jej biur, bez biur sprzedaży) w 2025 r. Oczekiwany wynik tego działania jest spełnienie jednego z założeń strategii zrównoważonego rozwoju oraz ograniczenie śladu węglowego. Dotyczy operacji własnych Grupy,
- aktualizacja procesu pozyskiwania informacji o śladzie węglowym w zakresie 3 od wykonawców na budowie. W oparciu o wskaźniki emisji DEFRA 2024 wprowadziliśmy szczegółowy kalkulator liczenia emisji ekwiwalentu CO₂ związanego z transportem materiałów na potrzeby projektów w budowie. Oczekiwany wynik tego działania jest otrzymywanie większej ilości danych niezbędnych do podejmowania działań dekarbonizacyjnych na wyższym szczeblu łańcucha wartości Grupy (na budowach),

- wprowadzanie w poszczególnych projektach indywidualnych rozwiązań technologicznych czy materiałowych, np. infrastruktury do retencjonowania wody deszczowej i zieleni na dachach i ścianach budynków, ograniczającej ich nagrzewanie, co redukuje koszty chłodzenia budynku latem (wyższy szczebel łańcucha wartości Grupy),
- wprowadzenie zasady zakupu energii odnawialnej dla wszystkich rozpoczynających się inwestycji mieszkaniowych. W ten sposób od 2025 r. stopniowo zwiększane będzie wykorzystanie OZE w trakcie realizacji inwestycji. Celem jest oparcie całego procesu inwestycyjnego na OZE.

W ramach opisanych działań Grupa Echo nie posiadała odrębnie wydzielonych zasobów budżetowych przeznaczonych wyłącznie na ich realizację. Działania te były prowadzone w ramach bieżących procesów operacyjnych i strategicznych oraz realizowane przez zespoły funkcjonujące w istniejącej strukturze organizacyjnej Grupy. W 2025 r. nie zidentyfikowano istotnych nakładów inwestycyjnych ani wydatków operacyjnych związanych z realizacją powyższych działań.

Działania planowane

- opracowanie i realizacja strategii dekarbonizacji i planu przejścia w 2026 r. w głównych kategoriach zakresu 3 zgodnie z metodyką GHG Protocol,
- zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych w ramach łańcucha wartości, zgodnie ze strategią ESG i określonym tam harmonogramem. Oczekiwany wynik tego działania będzie częściowa dekarbonizacja łańcucha wartości Grupy. Jest to działanie stałe, tj. realizowane corocznie przez zmiany umów z dostawcami energii do budynków lub placów budowy,

- stopniowe wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych i materiałowych do projektów w zależności od rozwoju technologii oraz zasadności ekonomicznej ich wdrażania. Oczekiwany wynik jest dostosowanie projektów inwestycyjnych do wymogów Dyrektywy Unii Europejskiej w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Mimo braku przepisów krajowych implementujących założenia Dyrektywy do polskiego prawa prowadzimy aktualizację kryteriów technicznych, jakie muszą spełnić nasze inwestycje, aby wpisać się w przyszłe wymagania,
- w 2026 r. planowane jest opracowanie standardu projektowania zrównoważonych budynków mieszkaniowych uwzględniających wymagania określone w Dyrektywie EPBD,
- regularne uaktualnianie wymogów, standardów i polityk wobec wykonawców i dostawców, których celem jest ograniczenie negatywnego wpływu ich działań na klimat (w związku ze współpracą z Grupą).

Wymienione wyżej działania Grupy są prowadzone w ramach następujących dźwigni dekarbonizacji:

1. **Efektywność** energetyczna projektowanych i budowanych inwestycji (projektów),
2. Zwiększanie wykorzystania **energii ze źródeł odnawialnych** w procesie (budowa, wykorzystanie na własne potrzeby – we własnych biurach, wykorzystanie w zrealizowanych budynkach),
3. **Optymalizacja transportu** materiałów i produktów na budowy (efektywny sposób organizacji, pomiar śladu węglowego).

Całkowite nakłady inwestycyjne oraz wydatki operacyjne poniesione w celu łagodzenia zmian klimatu zostały opisane w części Taksonomia UE.

Podejmując działania na rzecz łagodzenia zmian klimatu, Grupa opracowała cele dekarbonizacji dla zakresu 1 i 2 oraz wybranych kategorii zakresu 3 zgodnie z GHG Protocol w scenariuszu do 2030 r.

Zdolność do realizacji zaplanowanych działań zależy od dostępności i alokacji następujących zasobów:

- efektywnych i uzasadnionych ekonomicznie materiałów i technologii,
- finansowania po przystępnym koszcie,
- dostępności wykwalifikowanych ekspertów i doradców,
- inwestycji w badania i rozwój.

Realizacja planów i celów, zwłaszcza w perspektywie długoterminowej, jest silnie uzależniona od wszystkich wymienionych zasobów.

Działania podejmowane na poziomie projektów deweloperskich

Pomiar wbudowanego śladu węglowego w cyklu życia budynku

W 2024 r. Grupa przeprowadziła pilotażowe pomiary wbudowanego śladu węglowego w ramach cyklu życia (LCA) budynku mieszkalnego (Archicom) oraz budynku z mieszkaniami na wynajem (Resi4Rent), a także analizę porównawczą inwestycji biurowych (Echo Investment) w oparciu o dostępne wyniki analiz cyklu życia budynków. W 2025 r. analiza (LCA) została wykonana dla kolejnego budynku z mieszkaniami na wynajem. Dodatkowo dla wszystkich projektów mieszkaniowych określono wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną.

Analiza cyklu życia budynków (LCA)

Analiza Life Cycle Assessment (LCA) czyli ocena cyklu życia, polega na ocenie efektów, jaki dany budynek wywiera na środowisko w całym cyklu swojego życia, od budowy, poprzez użytkowanie aż po rozbiórkę. Metodologia obliczeń oceny cyklu życia została oparta na normie PN-EN 15978:2012 „Zrównoważone obiekty budowlane – Ocena środowiskowych właściwości użytkowych budynków – Metoda obliczania”. Niniejsza norma europejska skupia się na metodzie obliczeń w celu oceny efektywności środowiskowej budynku i jego części składowych.

Do obliczeń wzięto pod uwagę kartę charakterystyki budynku bez uwzględnienia energii zużytej przez mieszkańców oraz użytkowników budynków w fazie operacyjnej.

Ocena cyklu życia LCA jest techniką mającą na celu ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko, poprzez analizę i ocenę potencjalnych zagrożeń danego produktu lub procesu. Głównym celem analizy jest dostarczenie wiarygodnych informacji dotyczących wpływu na środowisko, jakim jest ślad węglowy (emisja ekwiwalentnego CO₂) budynku w całym cyklu życia. Analiza została opracowana na podstawie projektu wykonawczego i tylko ten etap projektu został przeanalizowany w ocenie.

Oceny dokonano za pomocą oprogramowania OneClick LCA. Oprogramowanie posiada 11 niezależnych certyfikatów i jest zgodne ze standardami dotyczącymi oceny cyklu życia i kalkulacji kosztów cyklu życia, w tym z wytycznymi BREEAM.

Podstawa opracowania

Analizę przeprowadzono na podstawie następujących dokumentów:

1. Opis projektu architektonicznego
2. Rysunek zagospodarowania terenu
3. Tabele cen jednostkowych zawierające dane producenta materiałów dotyczących:
 - palowania,
 - płyty fundamentowej,
 - konstrukcji parteru,
 - konstrukcji powyżej parteru,
 - robót wykończeniowych.
4. Charakterystyka energetyczna budynku
5. Zestawienie zużycia mediów w budynku, w tym: zużycia na potrzeby usuwania ścieków bytowych i odpadów stałych, bez uwzględnienia energii zużytej przez mieszkańców oraz użytkowników budynków w fazie operacyjnej.

Działania w zakresie energii i klimatu w związku z certyfikacją BREEAM

Elementem strategii Echo Investment dotyczącej projektów komercyjnych (przede wszystkim biurowców) jest certyfikacja ich w międzynarodowym systemie BREEAM. Jest to system oceny zrównoważoności budynków i jeden z najpopularniejszych certyfikatów środowiskowych w Europie. W procesie certyfikacji BREEAM budynki są oceniane według obiektywnych kryteriów, w tym jasno określonych parametrów technicznych, w ośmiu obszarach, które stanowią: zarządzanie, zdrowie i samopoczucie, energia, transport, woda, materiały, wykorzystanie terenu, ekologia i zanieczyszczenie. W zagadnieniach tych znajdują się także dodatkowe wymogi z obszaru klimatu i energii.

Wymogi certyfikacji BREEAM odnoszą się do zagadnień łagodzenia zmian klimatu oraz efektywności energetycznej.

Dodatkowo kompleks Towarowa 22 objęty jest procesem uzyskiwania certyfikacji BREEAM Communities dla całego założenia złożonego z budynków biurowych, usługowych i mieszkaniowych.

E1-4

Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

Grupa nie ustanowiła celów redukcji emisji gazów cieplarnianych.

Grupa rozpoczęła opracowanie Strategii Dekarbonizacji dla zakresu 1 i 2 zgodnie z wytycznymi ESRS E1 oraz metodyką GHG Protocol.

Grupa ustanowiła cele na potrzeby zarządzania istotnymi wpływami, ryzykami i szansami w zakresie łagodzenia zmiany klimatu i przystosowania się do niej. Cele wynikające ze strategii opisane są w Ujawnieniach ogólnych.

Wyznaczone cele wynikają wprost ze Strategii Echo-Archicom 2030. Mają one określony harmonogram, ale nie są realizowane w odniesieniu do roku bazowego. Zostały zdefiniowane przez Grupę wewnętrznie, biorąc pod uwagę analizę wpływu i możliwości Grupy oraz informacje zwrotne od interesariuszy. W ustalanie celów interesariusze nie byli bezpośrednio angażowani. Cele nie są również oparte o niepodważalne dowody naukowe.

Grupa monitoruje stopień osiągnięcia poszczególnych celów poprzez następujące działania:

- robocze regularne przeglądy postępów w realizacji celów organizowane przez Komitet Sterujący oraz osoby odpowiedzialne za wdrożenie poszczególnych celów lub wykonanie działań,
- regularne sprawozdania z realizacji strategii dla Zarządu.

Opis Strategii ESG Echo-Archicom 2030 oraz poziom realizacji celów strategicznych przedstawiono w części ESRS E2 Ujawnienia ogólne SBM-1 Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości.

W tej części raportu zawarto kluczowe informacje dotyczące kierunków działań Grupy w obszarze zrównoważonego rozwoju oraz stopnia zaawansowania realizacji przyjętych celów strategicznych.

Ze względu na spodziewany wpływ na łagodzenie zmian klimatu, najważniejszym zaplanowanym działaniem na 2026 r. jest opracowanie Strategii Dekarbonizacji dotyczącej zakresu 3, ponieważ odnosi się przede wszystkim do budowanych inwestycji, stosowanych materiałów i technologii. Jednocześnie wpływa również na zwiększenie efektywności energetycznej tych budynków.

E1-5

Zużycie energii i koszyk energetyczny

Zużycie energii w operacjach własnych Grupy wynika przede wszystkim z funkcjonowania własnych biur, a także funkcjonowania gotowych, ale niezasiedlonych budynków (przede wszystkim wybudowanych biurowców). W tym przypadku zużycie dotyczy energii elektrycznej oraz ciepłej (sieciowej). Kolejną kategorią jest własna flota samochodowa, która w większości wykorzystuje olej napędowy.

Zdecydowana większość zużywanej energii jest kupowana. Bezpośrednie zużycie paliw (z wyjątkiem paliwa samochodowego) jest znikome. Do przeliczenia jednostek zużycia wykorzystano współczynniki opublikowane przez KOBiZE oraz DEFRA.

Działalność Grupy jest związana wyłącznie z sektorem nieruchomości oraz budownictwa. Są to sektory o znacznym oddziaływaniu na klimat. W związku z tym, w kwocie przychodów netto z działalności w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat odpowiada pozycja „przychody ze sprzedaży” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo.



Zużycie energii i koszyk energetyczny dla operacji własnych Grupy Echo w MWh (zakres tożsamy z zakresem 1 i 2 śladu węglowego) w 2025 r.

		2024 (MWh)	2025 (MWh)
Paliwa kopalne			
1	Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych	0	0
2	Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów naftowych	3 136,58	3 290,64
3	Zużycie paliwa z gazu ziemnego	349,96	405,60
4	Zużycie paliwa z innych źródeł kopalnych	0	0
5	Zużycie zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodzenia ze źródeł kopalnych	3 298,99	5 102,45
(1-5)	Całkowite zużycie energii ze źródeł kopalnych	6 785,53	8 798,69
	Udział źródeł kopalnych w całkowitym zużyciu energii	78,10%	66,72%
Paliwo jądrowe			
6	Zużycie energii ze źródeł jądrowych	0	0
6	Udział zużycia energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii (%)		
Źródła odnawialne			
7	Zużycie paliwa ze źródeł odnawialnych, w tym biomasy (obejmujących również odpady przemysłowe i komunalne pochodzenia biologicznego, biogaz, wodór odnawialny itp.)	0	0
8	Zużycie zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodzenia ze źródeł odnawialnych	1 903,28	4 389,41
9	Zużycie energii ze źródeł odnawialnych produkowanej samodzielnie, bez użycia paliwa	0	0
(7-9)	Całkowite zużycie energii ze źródeł odnawialnych i niskoemisyjnej	1 903,28	4 389,41
	Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii (%)	21,90%	33,28%
Całkowite zużycie energii		8 688,82	13 188,10

Wskaźnik energochłonności Grupy Echo (MWh/1 tys. zł przychodu)

	2024	2025
Całkowite zużycie energii	8 688,82 MWh	13 188,10 MWh
Skonsolidowane przychody ze sprzedaży (w tys. PLN)	1 083 405	2 012 720
Energochłonność* (całkowite zużycie energii / przychody netto)	0,00802 MWh/1 tys. PLN	0,00655 MWh/1 tys. PLN

źródło: Nota 1 Skonsolidowanego sprawozdania Grupy Echo

*Do obliczenia współczynnika zostały wzięte wszystkie emisje oraz wszystkie przychody netto Grupy, ponieważ jej podstawowa działalność jest jednolita i kwalifikuje się do sektorów o znaczącym oddziaływaniu na klimat, a przychody z innej działalności nie są znaczące.

 **Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika**

Przedstawione powyżej dane dotyczące zużycia energii i koszyka energetycznego są oparte o następujące informacje i założenia:

- faktyczne zużycie energii wynikające z faktur,
- uwzględnienie miksu energetycznego każdego producenta lub dostawcy energii z 2025 r. (lub jeśli te dane są jeszcze niedostępne, wówczas z 2024 r.).

Pomiary wskaźników nie były weryfikowane przez organ zewnętrzny.



E1-7

Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla

Jako Grupa Echo nie realizujemy działań dotyczących usuwania i magazynowania gazów cieplarnianych w ramach własnych operacji ani w łańcuchu wartości.

E1-8

Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla

Nie stosujemy wewnętrznych opłat za emisję gazów cieplarnianych.

E1-9

Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem

W odniesieniu do ujawnień dotyczących oczekiwanych skutków finansowych wynikających z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z klimatem uznajemy za stosowne zastosowanie okresu przejściowego.

Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych

Emisje gazów cieplarnianych

Granice organizacyjne wykonanych obliczeń emisji zostały ustalone na podstawie kontroli operacyjnej. W stosunku do ubiegłego roku nie nastąpiła w tym zakresie zmiana.

Uwzględnione gazy cieplarniane

W obliczeniach śladu węglowego uwzględniono wszystkie gazy cieplarniane wymienione w standardzie GHG Protocol: dwutlenek węgla (CO₂), metan (CH₄), podtlenek azotu (N₂O), sześćiofluorek siarki (SF₆), perfluorowęglowodory (PFC), fluorowęglowodory (HFC) i trójfluorek azotu (NF₃). Wartości względnego wpływu na efekt cieplarniany wyrażone jako Global Warming Potential (GWP) na 100 lat zastosowane dla poszczególnych gazów cieplarnianych zostały zaczerpnięte z Szóstego Raportu Intergovernmental Panel for Climate Change (IPCC), zgodnie z zaleceniami Protokołu GHG.

	2024			2025			Zmiana r/r (%)	Cel 2026	Cel 2030	Cel 2050	Zmiana r/r (%)
	Echo Investment (dane skorygowane)	Archicom	Grupa Echo łącznie (dane skorygowane)	Echo Investment	Archicom	Grupa Echo łącznie					
Zakres i kategoria zakresu 3	Wartość [t CO ₂ e/rok]										
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1	Cele nie zostały określone										
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1 brutto	502	355	858	439	477	916	7%				
Odsetek emisji gazów cieplarnianych zakresu 1 z regulowanych systemów handlu emisjami (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,0%				
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 2	Cele nie zostały określone										
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 2 brutto według metody opartej na lokalizacji	1 344	1 061	2 404	1 994	2 410	4 404	83%				
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 2 brutto według metody opartej na rynku (market-based)	693	463	1 155	730	1 192	1 922	66%				
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 3	Cele nie zostały określone										
Całkowite pośrednie emisje gazów cieplarnianych (zakresu 3) brutto	344 316*	365 704	710 103*	225 423	677 667	903 090	27%				
Kategoria 1 – zakupione towary i usługi	100 833**	90 098	190 930**	110 326	139 983	250 310	31%				
Kategoria 2 – dobra inwestycyjne	41	1 831	1 873	6	618	624	-67%				
Kategoria 3 – działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 lub 2)	435	336	771	585	690	1 276	65%				
Kategoria 4 – transport i dystrybucja na wyższym szczeblu	49***	8	57***	36	10	46	19%				



	2024			2025			Zmiana r/r (%)	Cel 2026	Cel 2030	Cel 2050	Zmiana r/r (%)
	Echo Investment (dane skor- ygowane)	Archicom	Grupa Echo łącznie (dane skor- ygowane)	Echo Investment	Archicom	Grupa Echo łącznie					
Zakres i kategoria zakresu 3	Wartość [t CO ₂ e/rok]										
Kategoria 5 – odpady wytworzone w ramach operacji	17	16	33	70	63	133	303%				
Kategoria 6 – podróże służbowe	180	105	286	98	41	139	-51%				
Kategoria 7 – dojazd pracowników do pracy	148	125	274	161	98	259	-5%				
Kategoria 11 – wykorzystanie sprzedanych produktów	230 000	268 979	498 979	105 163	529 993	635 154	27%				
Kategoria 12 – przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia	71	2 496	2 567	321	4 874	5 195	102%				
Kategoria 13 – leasing operacyjny (downstream)	8 398	1 792	10 190	3 882	1 298	5 180	-49%				
Kategoria 15 – inwestycje	4 143****	-	4 143****	4 774	-	4 774	15%				
		-									
Całkowite emisje gazów cieplarnianych							Cele nie zostały określone				
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (metoda oparta na lokalizacji)	346 162*	367 121	713 365*	227 856	680 554	908 410	27%				
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (metoda oparta na rynku)	345 511*	366 522	712 116*	226 592	679 336	905 928	27%				

Korekta istotnego błędu do obliczeń emisji gazów cieplarnianych za 2024 r.

* W obliczeniach śladu węglowego Grupy Echo za 2024 r. wprowadzamy korektę z uwagi na z poszerzenia zakresu danych źródłowych oraz korekt metodologicznych. Korekta wynika ze zmian w obliczeniach w Kategorii 1, 4 i 15 Zakresu 3.

**** Kategoria 1**

- dane kosztowe (Echo)
Zmiana w kategorii 1 w ramach Zakresu 3 polega na poszerzeniu zakresu danych wejściowych wykorzystywanych do obliczeń emisji GHG. Korekta jest rezultatem identyfikacji błędu ludzkiego w pierwotnej wersji kalkulacji, polegającego na nieuwzględnieniu wszystkich dostępnych danych kosztowych. W pierwotnym

podejściu wykorzystano jedynie część kosztów, dla których dostępne były szczegółowe dane na poziomie 3 kodu I (konta kosztowe), stanowiące podstawę do przypisywania emisji GHG w tej kategorii.

- budowy (energia, transport, odpady)
Dodatkowo w kategorii 1 wyłączono emisje z budów realizowanych przez spółki lub projekty, w których Echo posiada udziały, ponieważ spółka nie sprawuje nad nimi kontroli operacyjnej. Uprzednio te spółki zostały błędnie zakwalifikowane do kategorii I. W skorygowanej tabeli emisje te zostały przeniesione do kategorii 15 Zakresu 3.

***** Kategoria 4 – usługi kurierskie**

Wprowadzamy korektę w związku ze wzrostem emisji GHG, która wynika ze wzrostu kosztów usług kurierskich wykazanych w danych księgowych spółki Echo.

Emisje są obliczane na podstawie danych z kont kosztowych. Zmiana wynika z błędu ludzkiego i niepełnego przypisania wszystkich kont kosztowych związanych z usługami kurierskimi.

****** Kategoria 15 – inwestycje**

W kategorii 15 uwzględniono emisje z budów realizowanych przez spółki lub projekty, w których Echo posiada udziały (m.in. Resi4Rent, StudentHouse, Towarowa 22). Z uwagi na brak kontroli operacyjnej emisje te zostały przeklasyfikowane z kategorii 1 do kategorii 15 Zakresu 3.

Zakres 1

Do obliczenia śladu węglowego Grupy Echo zastosowano standard GHG Protocol. A Corporate and Reporting Standard, revised edition, March 2004. World Resources Institute and World Business Council for Sustainable Development. (Zmiany i poprawki: Required gases and GWP values, February 2013). Standard ten jest zgodny z Europejskimi Standardami Raportowania Zrównoważonego Rozwoju (ESRS) wprowadzonymi przez dyrektywę Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Metodyka liczenia emisji zakresu 1:

Obliczenia zakresu 1 są zgodne z metodyką przedstawioną w standardzie GHG Protocol. A Corporate and Reporting Standard, revised edition, March 2004. World Resources Institute and World Business Council for Sustainable Development. (Zmiany i poprawki: Required gases and GWP values, February 2013).

Do zakresu 1 zostały wliczone emisje GHG pochodzące z operacyjnej działalności nieruchomości, które są własnością bądź są wynajmowane przez Grupę, a także emisje GHG pochodzące z floty własnej i wynajmowanej w formie leasingu.

W obliczeniach zakresu 1 zostały użyte bazy wskaźników emisji, takich jak: Department for Environment Food & Rural Affairs (DEFRA), Szósty Raport Intergovernmental Panel for Climate Change (IPCC), Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami (KOBiZE) i Poland's National Inventory Document (NID) 2025.

Metodyka liczenia emisji zakresu 2:

Market-based approach (zastosowanie wskaźnika emisji zakupionej energii elektrycznej według wskaźnika m.in od dostawcy energii) i **Location-based approach** (zastosowanie wskaźnika emisji zakupionej energii elektrycznej według wskaźnika krajowego) zgodnie z GHG Protocol. Scope 2 Calculation Guidance. An amendment to the GHG Protocol Corporate Standard, 2015. World Resources Institute.

Do zakresu 2 zostały wliczone emisje GHG pochodzące z operacyjnej działalności nieruchomości, które są własnością bądź są wynajmowane przez Grupę, a także emisje GHG pochodzące z samochodów elektrycznych z floty własnej i wynajmowanej w formie leasingu.

W obliczeniach zakresu 2 zostały użyte bazy wskaźników emisji Krajowego Ośrodka Bilansowania i Zarządzania Emisjami (KOBiZE) i Urzędu Regulacji Energetyki (URE), a także emisyjność podana przez dostawców energii elektrycznej i energii cieplnej – ciepła sieciowego.

Metodyka liczenia emisji zakresu 3:

GHG Protocol. Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard. Supplement to the GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard, 2011. World Resources Institute and World Business Council for Sustainable Development.

GHG Protocol. Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions (version 1.0). Supplement to the Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting & Reporting Standard, 2013. World Resources Institute and World Business Council for Sustainable Development.



Istotne kategorie w zakresie 3, które mają wysoki lub bardzo wysoki wpływ na działalność Grupy

Kategoria	Źródło emisji	Wybrana metoda obliczeń	Źródła danych
Kategoria 1: zakupione towary i usługi	Wynikające z zakupionych materiałów, produktów i usług oraz zużycia wody w 2025 r. Zakres tej kategorii wynika z zasad księgowości przyjętych w Grupie.	- uśrednionych danych - oparta na wydatkach	Zestawienia wydatkowe kont kosztowych z rozliczeń księgowych, wewnątrz rejestry firmy, DEFRA, Eurostat, baza EXIOBASE, KOBiZE i URE
Kategoria 2: dobra kapitałowe	Wynikające z zakupu dóbr kapitałowych obejmują m.in. urządzenia elektroniczne, takie jak tablety, telewizory, głośniki, systemy audio-wideo oraz kamery. W tej kategorii ujęto również emisje związane z wykańczaniem i wyposażeniem wnętrz (w tym zakup mebli i dzieł sztuki), a także z zabezpieczeniem placów budowy (np. bariery i ogrodzenia). Ponadto uwzględniono emisje związane z zakupem aplikacji.	- specyficzna dla dostawcy - uśrednionego produktu - uśredniona oparta na wydatkach	Zestawienia środków trwałych, karty EPD, ADEME i baza EXIOBASE
Kategoria 3: emisje związane z energią i paliwami nieujęte w zakresie 1 i 2	- Emisje upstream zakupionych paliw (wydobycie, produkcja i transport paliw) zużytych w źródłach stacjonarnych oraz mobilnych należących lub będących pod kontrolą firmy. - Emisje upstream zakupionej energii (wydobycie, produkcja i transport paliw zużytych do wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej – ciepła sieciowego). - Emisje bezpośrednie i upstream (wydobycie, produkcja, transport paliw zużytych do wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej – ciepła sieciowego) wynikające ze strat związanych z przesyłem i dystrybucją (działania poprzedzające i spalanie) energii elektrycznej i ciepłej – ciepła sieciowego.	- uśrednionych danych - metoda oparta na lokalizacji	DEFRA, IEA, GEMIS, KOBiZE i URE
Kategoria 4: upstream – transport i dystrybucja	Wynikające z usług pocztowych i kurierskich.	oparta na wydatkach	Zestawienia księgowe, informacje o śladzie węglowym od firm kurierskich, baza EXIOBASE
Kategoria 5: odpady powstałe w wyniku działalności	Wynikające z produkcji ścieków, odpadów komunalnych powstałych w obiektach użytkowanych przez Grupę.	uśrednionych danych	Wewnętrzne rejestry firmy, DEFRA, The Scottish Environment Protection Agency i Eurostat

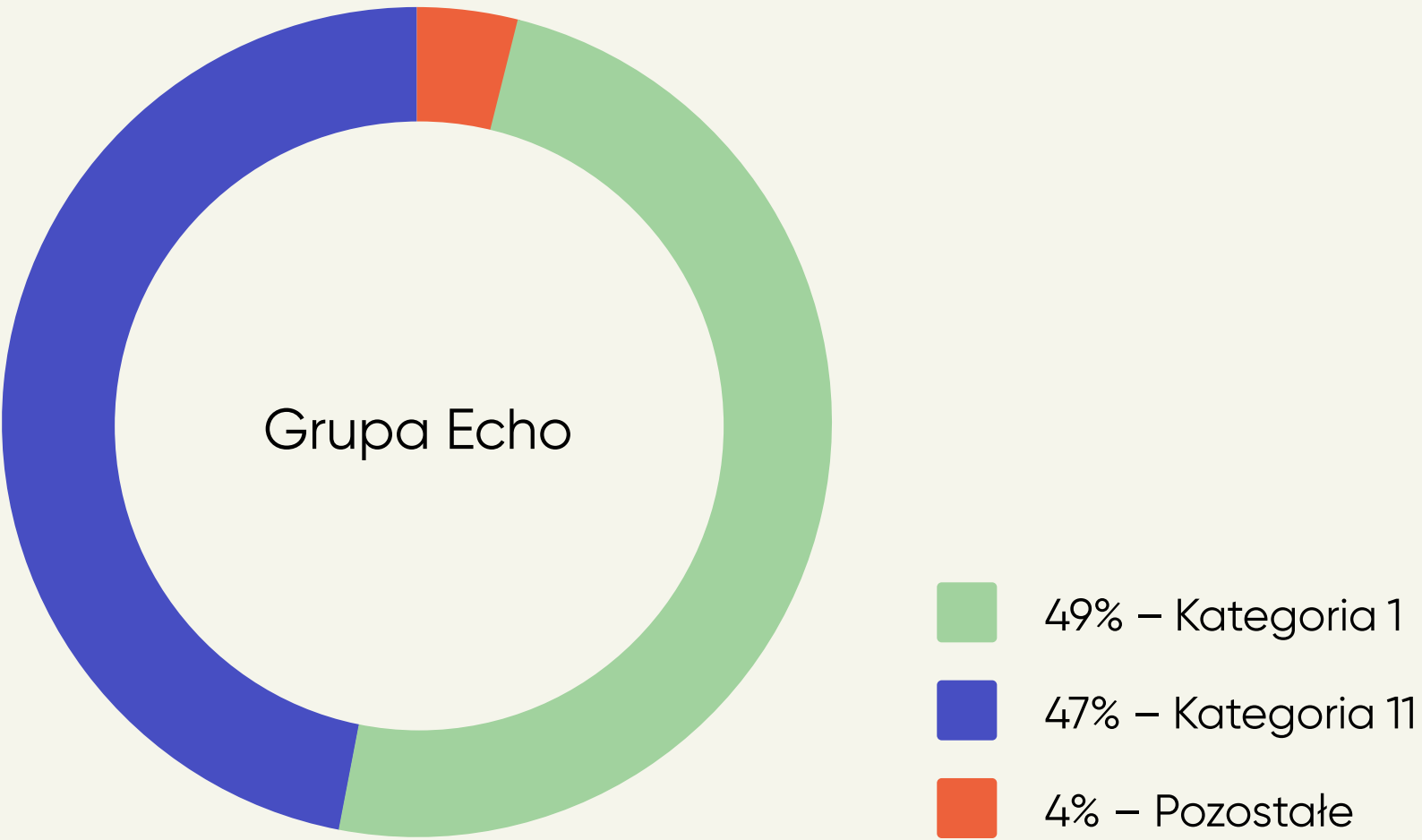
Kategoria	Źródło emisji	Wybrana metoda obliczeń	Źródła danych
Kategoria 6: podróże służbowe	Związane z podróżami służbowymi, zakwaterowaniem oraz wypłacanym ryczałtem przez Grupę swoim pracownikom z przeznaczeniem na dojazdy pracowników do klientów i na budowy.	- oparta na odległości - oparta na wydatkach	Dane pochodzące z liczników, baza EXIOBASE
Kategoria 7: dojazdy pracowników	Związane z dojazdami pracowników do pracy obejmując korzystanie z różnych środków transportu, takich jak samochody, tramwaje, autobusy miejskie, kolej, rowery oraz hulajnogi.	oparta na odległości	Przeprowadzona ankieta wśród pracowników dotycząca dojazdów pracowników z miejsca zamieszkania do miejsca pracy, DEFRA, KOBiZE
Kategoria 11: użytkowanie sprzedanych produktów	Związane z użytkowaniem sprzedanych budynków i mieszkań przez Grupę.	gazy cieplarniane oraz produkty zawierające lub tworzące gazy cieplarniane emitowane podczas użytkowania	Analiza LCA dla budynków Grupy, dane biznesowe
Kategoria 12: postępowanie ze sprzedanymi produktami po zakończeniu ich użytkowania	Związane z burzeniem budynków mieszkalnych i komercyjnych sprzedanych przez Grupę w roku raportowym, u kresu ich życia.	uśrednionych danych	Analiza LCA dla budynków Grupy, dane biznesowe
Kategoria 13: downstream – wynajęte aktywa	Wynikające z wycieków czynników chłodniczych, spalania paliw na potrzeby grzewcze, spalania paliw w agregatach zasilania awaryjnego oraz zakupionej energii elektrycznej i ciepłej (ciepła sieciowego) w wynajmowanych inwestycjach Grupy.	specyficzna dla aktywów uśrednionych danych	Dane od zarządców nieruchomości, NID Polska, IPCC AR 6, National Refrigerants, dane od dostawców, KOBiZE i URE
Kategoria 15: inwestycje	Związane z udziałami w spółkach lub budynkach na zasadzie joint venture, czyli Resi4Rent oraz Galeria Młociny, Towarowa 22 oraz StudentSpace.	specyficzna dla inwestycji	Analiza LCA dla budynków Grupy, dane od dostawców, KOBiZE, DEFRA, IPCC AR6 i Eurostat

Wybór kategorii zakresu 3 został dokonany na podstawie analizy podwójnej istotności, standardu dla branży budowlanej ENCORD (Construction CO₂e Measurement Protocol. A Guide to reporting against the Green House Gas Protocol for construction companies, 2012), analiz CDP przedstawionych w raporcie CDP dla branży deweloperskiej (Technical Note: Relevance of Scope 3 Categories by Sector 1), dokumentu SBTi (Buildings sector science-based target-setting criteria 2) dla branży budowlanej, analizy porównawczej firm z branży, wewnętrznych analiz działalności firmy, jej modelu biznesowego, istotności finansowej, ryzyk reputacyjnych oraz wywiadów i konsultacji z pracownikami Grupy.

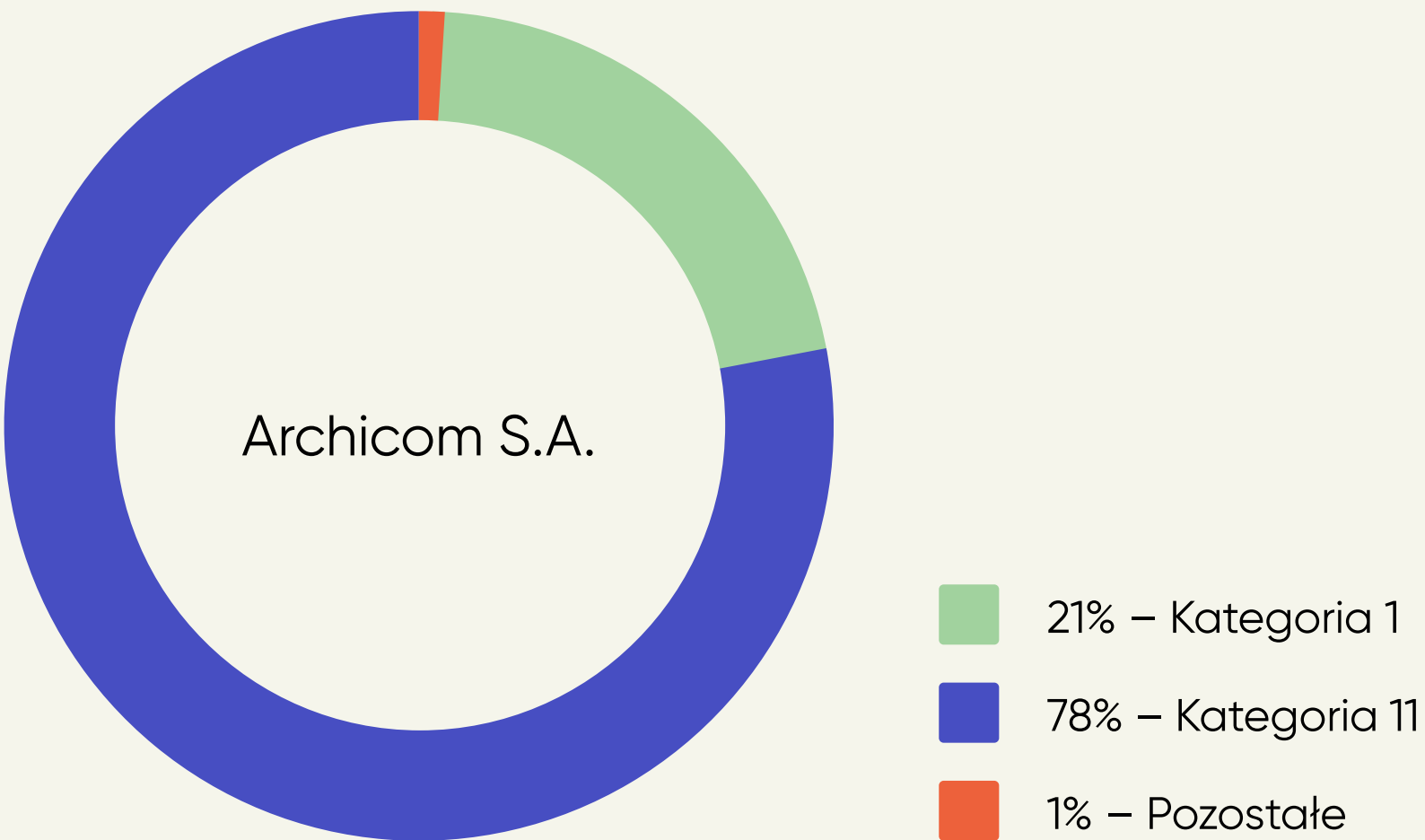
Metody wybrane do obliczenia poszczególnych kategorii zakresu 3 zostały wybrane spośród metod dopuszczonych przez standard GHG Protocol, a wybór zastosowanej metody dla każdej kategorii wynikał z dostępności odpowiednich danych wskaźnikowych, by obliczenia były jak najdokładniejsze i adekwatne.

Emisje Grupy Echo obliczone z wykorzystaniem danych pierwotnych pozyskanych od dostawców lub innych partnerów w łańcuchu wartości stanowią 26,09%.

Udział procentowy poszczególnych kategorii emisji z zakresu 3 dla Grupy Echo



Udział procentowy poszczególnych kategorii emisji z zakresu 3 dla Archicom





Emisje biogeniczne

Emisje biogeniczne w zakresie 1:

Są to emisje poza zakresami pochodzące ze spalania biokomponentu dodawanego do paliw dostępnych powszechnie na stacjach paliw i wykorzystywanych w samochodach należących bądź będących pod kontrolą firmy.

Emisje biogeniczne w zakresie 2:

Emisje biogeniczne występują na skutek spalania biomasy podczas produkcji energii. W związku z tym, iż krajowe instytucje nie udostępniają informacji o strukturze paliw, w szczególności o procentowym udziale spalanej biomasy w całkowitej produkcji energii, to nie jest możliwe obliczenie emisji biogenicznych w zakresie 2.

Emisje biogeniczne w zakresie 3:

Emisje biogeniczne mogą występować w transporcie, a więc potencjalnie dotyczyć kategorii 4, 6, 7 oraz 9 zakresu 3. W przypadku danych dotyczących tych kategorii, podanych w jednostkach takich jak kilometry, pasażerokilometry lub tonokilometry, nie jest możliwe wyodrębnienie emisji biogenicznych. Wynika to z braku informacji o dokładnym zużyciu paliwa (w litrach) oraz zawartości biokomponentów w tym paliwie.

Dodatkowo emisje biogeniczne mogą występować w kategoriach 1 i 2 zakresu 3, obejmujących zakupione produkty, usługi oraz dobra kapitałowe. Emisje te zostaną uwzględnione w obliczeniach wyłącznie w przypadku dostępności odpowiednich danych od dostawców. W przeciwnym razie, z uwagi na brak informacji, emisje biogeniczne z tych kategorii nie będą uwzględniane.

W 2025 r. całkowite emisje biogeniczne Grupy Echo wyniosły 47 t CO₂e.

Intensywność emisji

Intensywność emisji obliczono na podstawie całkowitych emisji ujawnionych powyżej oraz przychodów ze sprzedaży wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (Nota 1 Przychody ze sprzedaży).

Intensywność emisji gazów cieplarnianych dla Grupy Echo wg metody opartej na lokalizacji (location-based) w 2025 r.

Pozycja	Wskaźnik	
	Grupa Echo łącznie	
	2024 (dane skorygowane)*	2025
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (a)	713 366 t CO ₂ e	908 410 t CO ₂ e
Przychody ze sprzedaży (b)	1 083 405 tys. PLN	2 012 720 tys. PLN
Intensywność emisji (a/b)	0,659 t CO ₂ e/ 1 tys. PLN	0,451 t CO ₂ e/ 1 tys. PLN

Intensywność emisji gazów cieplarnianych dla Grupy Echo wg metody opartej na rynku (market-based) w 2025 r.

Pozycja	Wskaźnik	
	Grupa Echo łącznie	
	2024 (dane skorygowane)*	2025
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (a)	712 116 t CO ₂ e	905 928 t CO ₂ e
Przychody ze sprzedaży (b)	1 083 405 tys. PLN	2 012 720 tys. PLN
Intensywność emisji (a/b)	0,657 t CO ₂ e/ 1 tys. PLN	0,450 t CO ₂ e/ 1 tys. PLN

* Korekta wskaźnika wynika z istotnego błędu oraz pozostałych błędów nieistotnych w obliczeniach emisji gazów cieplarnianych za 2024 r. Korekta została szczegółowo wyjaśniona w części E1-6.



ESRS E3

Woda i zasoby morskie

E3-1

Polityki związane z wodą i zasobami morskimi

Grupa nie posiada polityki poświęconej zagadnieniu wody.

E3-2

Działania i zasoby Grupy związane z zarządzaniem wodą i zasobami morskimi

Działania w celu ograniczenia poboru wody na budowach

Grupa prowadzi szereg działań związanych z poprawą realizowanych procesów inwestycyjnych. Są to między innymi:

- publikacja wytycznych „Zaplecze budowy – wytyczne”: <https://echo-bhp.pl/document/zaplecze-budowy-wytyczne> w 2024 r.,
- omówienie wytycznych na szkoleniach doskonalących odprawy roczne BHPiOŚ dla zespołów z realizacji,
- wymaganie, aby w toaletach i innych miejscach poboru wody na terenie budowy (przy kranach i bateriach) umieszczana była informacja o konieczności oszczędzania wody,
- wymagane jest wyposażenie baterii kranowych w perlatory, które skutecznie zmniejszą zużycie wody zaplecza budowy,
- monitorowanie zużycia wody w raportowaniu MSC.

Realizacja działań polega na podnoszeniu świadomości pracowników oraz podwykonawców w zakresie potrzeby oszczędzania wody. To także wypracowanie odpowiednich wytycznych i regulacja procesów inwestycyjnych. Działania powyższe nie są możliwe do indywidualnej wyceny poniesionych nakładów.

W 2025 r. Grupa Echo przeprowadziła analizę fizycznych ryzyk klimatycznych. Analiza wykonana przez firmę doradczą JWA Sp. z o.o. w 2025 r. objęła 45 aktywów Grupy Echo. Dla wszystkich lokalizacji oceniono ekspozycję na **stres wodny** w oparciu o dane **Aqueduct Water Risk Atlas (World Resources Institute)** oraz modele klimatyczne **RCP4.5** i **RCP8.5** dla lat **2030** i **2050**.

45 analizowanych aktywów zostało uznane za **narażone w różnym stopniu na stres wodny** w perspektywie 2050 r. W scenariuszu **RCP8.5 (wysokie emisje)** wzrost ryzyka występuje zwłaszcza w południowej Polsce, w tym w regionach Krakowa i Wrocławia, gdzie przewiduje się spadek dostępności zasobów wodnych nawet o **20–40%** w sezonach letnich.

Dla tych obszarów opracowano działania prewencyjne i adaptacyjne w zakresie zarządzania wodą.

Inwestycje deweloperskie Grupy są projektowane i budowane zgodnie z określonymi standardami technicznymi, w tym dotyczącymi szczegółowych zagadnień związanych z ochroną środowiska. W budynkach komercyjnych Grupa stosuje wodooszczędne rozwiązania, takie jak perlatory w kranach, armatura o ograniczonej przepustowości, wodomierze i system BMS, pozwalające szybko lokalizować wycieki. Ważnym działaniem jest również edukacja zarządców w kwestii optymalnego wykorzystywania zainstalowanych systemów i urządzeń.

W wyniku analizy fizycznych ryzyk klimatycznych określono również zalecane działania adaptacyjne. Zalecenia obejmują:

- projektowanie systemów retencji i rozsączania wód opadowych na terenach inwestycji,
- stosowanie zielonej infrastruktury (zielone dachy, minimalizowanie powierzchni nieprzepuszczalnych,
- lokalne magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody opadowej do nawadniania terenów zielonych,
- włączenie kryteriów odporności na powodzie i stres wodny do procesu due diligence lokalizacji nowych inwestycji.

Rekomendacje działań zostaną ujęte w zaleceniach dla projektantów i wdrożone w 2026 r.

Ograniczeniu poboru i zużycia wody służą również rozwiązania dotyczące odzysku i ponownego użycia wody:

- projektowanie zieleni i otwartych, przepuszczalnych terenów w sposób zapewniający zatrzymanie jak największej ilości wód deszczowych, zamiast odprowadzania ich do kanalizacji (tzw. błękitna infrastruktura),
- utrzymywanie maksymalnie wysokiego wskaźnika powierzchni przepuszczalnej,
- nasadzenia roślin, które charakteryzują się większą absorpcją wody przy mniejszej transpiracji (np. łąki kwietne zamiast trawników).

Projektowanie i instalowanie infrastruktury do retencjonowania wody jest wykorzystywane w całej organizacji. W przypadku zaistnienia czynników związanych ze zmianami klimatu jak nawałne deszcze – ograniczamy ryzyko podtopienia pojedynczego budynku czy nawet całego kompleksu biznesowego, czy mieszkaniowego. Ograniczamy spływ powierzchniowy, a także ilość wody przekazywaną do sieci deszczowych, które przy gwałtownych zjawiskach są niewydolne. Zatrzymana w ten sposób woda może posłużyć do podlewania zieleni, a także jako woda szara do sanitariatów, co zostało zastosowane w budynku

biurowym Swoboda I. W 2025 r. oddano do użytkowania budynku, w których łączna objętość zbiorników retencyjnych wynosiła ponad 2000 m³.

Zasobem Grupy w odniesieniu do zarządzania zagadnieniem wody jest przede wszystkim specjalistyczna wiedza i know-how jej pracowników i współpracowników, a także specjalistów, z których pracy Grupa korzysta. Są to przede wszystkim ekolodzy, inżynierowie zajmujący się instalacjami wodno-kanalizacyjnymi i projektanci. Podejście do konkretnych kwestii związanych z ograniczeniem poboru i zużycia wody jest przez nich wypracowywane indywidualnie dla każdego projektu deweloperskiego. Zastosowane rozwiązania zależą od wymagań prawnych, rodzaju, wielkości i standardu projektu, warunków glebowych i przestrzennych oraz oczekiwań rynkowych.

Zagadnienie wody w budynkach certyfikowanych w systemie BREEAM

W wyniku analizy wpływu ryzyk i szans związanych z wodą, Grupa uznała za istotny podtemat wody, obejmujący zużycie wody w procesach budowy.

Grupa zużywa wodę w procesach budowy – rozbiórki, przygotowanie materiałów, instalacje sanitarne pracowników, utrzymywanie czystości przestrzeni i maszyn.

Podejście Grupy Echo do zidentyfikowanego istotnego wpływu (ograniczania poboru i zużycia wody w budynkach komercyjnych) jest wyrażone m.in. przez wieloletnią praktykę budowania inwestycji komercyjnych zgodnie z systemem BREEAM, w którym certyfikowane są wszystkie biurowce i centra handlowe Grupy. Więcej informacji na temat systemu BREEAM znajduje się w ujawnieniu ESRS E1 Zmiana klimatu E1-3 Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej.

System BREEAM odnosi się do projektowania budynków komercyjnych pod kątem ograniczania poboru i zużycia wody. Dotyczy wyższego szczebla łańcucha wartości (projektowanie), operacji własnych (określanie standardów) oraz niższego szczebla łańcucha wartości (eksploatacji gotowych budynków).





Projektowanie i eksploatacja budynków pod kątem ograniczania poboru i zużycia wody

W 2024 r. Grupa przeprowadziła pilotażowe pomiary wbudowanego śladu węglowego dla wybranych budynków (szczegóły tego procesu zostały opisane w ujawnieniu E1-3). W ich następstwie opracowano wytyczne środowiskowe dla określonych obszarów oraz rodzajów nieruchomości, które zostały przekazane zainteresowanym stronom, a w 2025 r. będą wdrażane do standardów realizacji inwestycji przez Grupę.

Najważniejsze działania dotyczące zagadnienia wody rekomendowane dla projektantów:

- spowalnianie odpływu wody deszczowej do kanalizacji przez zwiększanie objętości zbiorników retencyjnych w stosunku do wymaganych przez prawo,
- dodatkowa retencja wody deszczowej do podlewania zieleni,
- mikroretencja poprzez stosowanie zielonych ścian i dachów, niecek chłonnych, zagłębień retencyjnych i innych,
- stosowanie przepuszczalnych nawierzchni.

Najważniejsze działania dotyczące zagadnienia wody rekomendowane dla zarządców:

- utrzymanie liczby i jakości liczników wody zapewnionych przez dewelopera, w tym liczników wody ogrodowej terenów ogólnodostępnych,
- regularna analiza poboru wody.

Wymienione wyżej rekomendacje dotyczą budynków z mieszkaniami na wynajem i akademików, które Grupa realizuje jako inwestor zastępczy. Obydwie kategorie nieruchomości są klasyfikowane jako inwestycje komercyjne (nie mieszkaniowe).

Wymienione rekomendacje w 2027 r. zostaną zaimplementowane do wytycznych odnoszących się do warunków współpracy z Zarządcami i Wspólnotami inwestycji mieszkaniowych. Oczekiwanym wynikiem tych działań będzie ograniczenie wykorzystania wody (w szczególności do podlewania) poprzez zwiększenie możliwości retencji na miejscu. Efekty tego działania będą zauważalne po oddaniu do użytku pierwszego projektu, który wdraża wymienione rekomendacje (prawdopodobnie za 3-4 lata).

Poza opisanymi wyżej działaniami, podejście Grupy w odniesieniu do zarządzania zagadnieniem wody opiera się na badaniu nowych rozwiązań technicznych, urządzeń i technologii, które mogą przyczyniać się do ograniczenia wykorzystania wody lub zwiększenia efektywności jej wykorzystania. Jest to proces ciągły, który nie ma określonego harmonogramu ani założeń co do liczby wdrożonych lub przeanalizowanych rozwiązań czy oczekiwanego ograniczenia poboru wody. W 2026 r. Grupa zamierza go kontynuować.

Wszystkie wymienione wyżej działania mają na celu ograniczenie poboru i zużycia wody oraz odzysk i ponowne jej wykorzystanie.

Grupa nie podejmuje specjalnych działań i nie określa zasobów w odniesieniu do obszarów narażonych na ryzyko związane z wodą, w tym obszarów o znacznym deficycie wody. Polityka i podejmowane działania są jednakowe dla wszystkich lokalizacji (projektów) Grupy.

Cele związane z wodą i zasobami morskimi

Grupa przyjęła ogólny cel ograniczania poboru i zużycia wody oraz dążenia do ponownego jej wykorzystywania. Grupa nie wyznaczyła wymiernych, terminowych zorientowanych na rezultaty celów związanych z wodą i na razie nie planuje ich wyznaczyć. Grupa prowadzi stały monitoring poboru wody w operacjach własnych, w ramach procesów inwestycyjnych. Z uwagi na brak wyznaczonego celu w odniesieniu do poboru i zużycia wody, nie jest mierzona skuteczność wdrażanych polityk.

Grupa Echo odnotowuje wysokie zużycie wody przede wszystkim do prowadzenia prac budowlanych w tym w procesach lania betonu, murowania i tynkowania czy zabezpieczenia betonu w okresie letnim. Do istotnych zużyć wody dochodzi także przy pracach rozbiórkowych w celu zapobiegania nadmiernemu pyleniu, które jest szkodliwe dla środowiska oraz okolicznych mieszkańców. Pobierana w procesie inwestycyjnym woda pochodzi przede wszystkim z miejskich sieci wodociągowych miast, w których Grupa prowadzi swoje inwestycje. Projekty inwestycyjne nie pobierają wody z wód powierzchniowych, w tym morskich. Zgodnie z wymogami prawnymi ścieki nie są odprowadzane do środowiska, a trafiają do miejskich systemów kanalizacyjnych, a następnie do miejskich oczyszczalni ścieków. Na terenach budowy ustawiane są także toalety przenośne, z których ścieki są odbierane i przekazywane do oczyszczalni.

Grupa Echo monitoruje zużycie wody w fazie budowy i eksploatacji, a redukcja zużycia stanowi element celów środowiskowych strategii ESG.

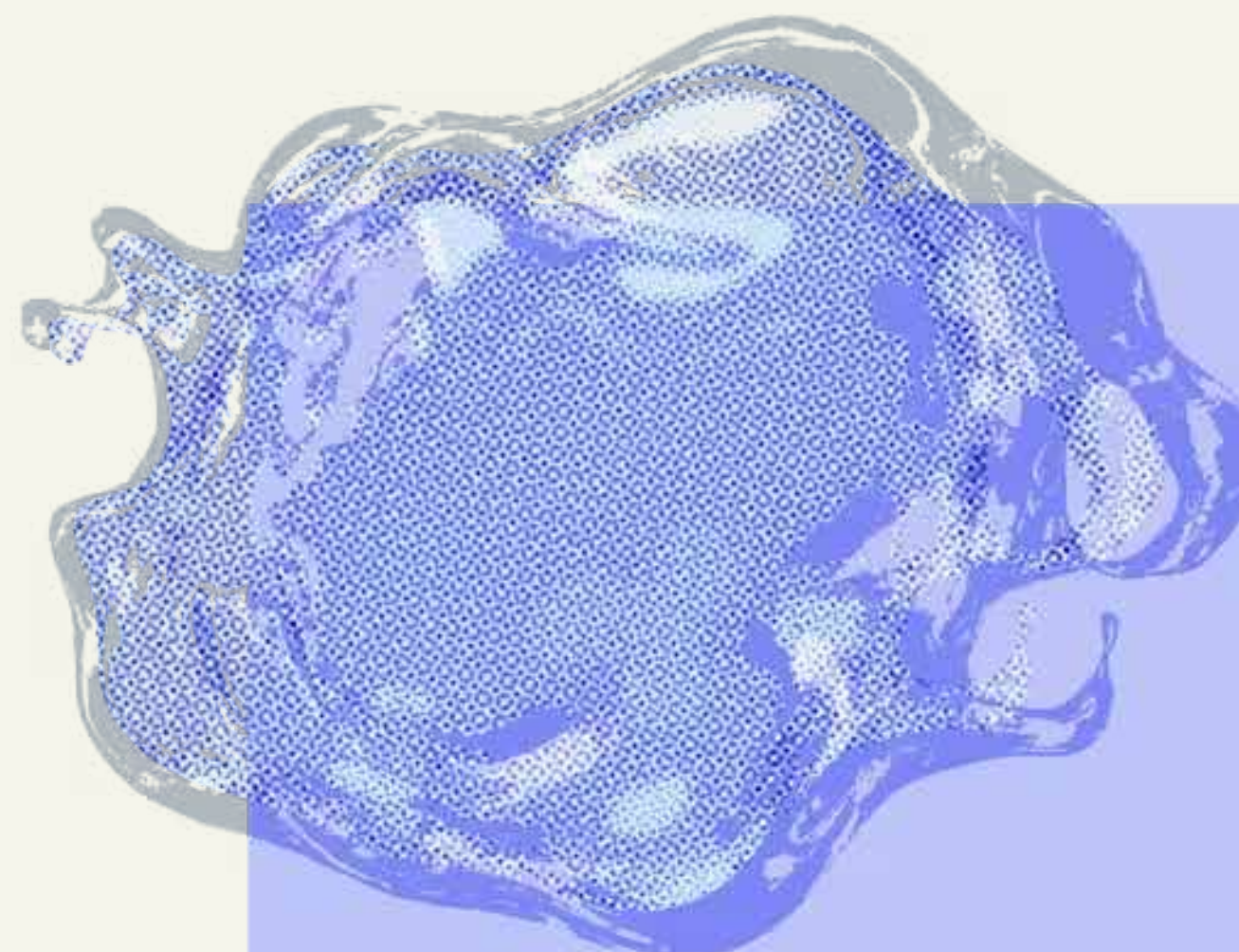
Realizowane przez Grupę działania mające na celu ograniczenie spływu powierzchniowego, retencjonowanie wody i jej powtórne wykorzystanie oraz wdrażanie działań adaptacyjnych do zmian klimatu są podejmowane zarówno z uwarunkowań technicznych, przepisów i decyzji wydawanych lokalnie przez administrację samorządową oraz wskutek dążenia Grupy do ochrony zasobów wodnych.

Działania retencyjne i adaptacyjne są częścią zarządzania ryzykiem fizycznym związanym ze stresem wodnym, zidentyfikowanym w analizie ryzyk klimatycznych JWA. Obszary inwestycyjne w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu, uznane za narażone na niedobór wody i susze, objęto priorytetowo działaniami zwiększającymi retencję i efektywność wykorzystania wody.

Grupa Echo dąży do ograniczenia zużycia wody w procesach budowlanych poprzez:

- monitorowanie zużycia wody na placach budowy,
- wykorzystywanie wody opadowej do celów technicznych i nawadniania.

Jednakże, Grupa nie opracowała planu działań związanych z ochroną zasobów wód lądowych i morskich i nie określiła niezbędnych kosztów i nakładów inwestycyjnych w tym zakresie.





E3-4

Zużycie wody

Zużycie, pobór wody oraz odprowadzone ścieki w projektach w budowie Grupy Echo – wskaźnik własny

	Wartość (w m³)
	2025
Pobór wody	58 874,14
w tym, na obszarach o znacznym deficycie wody (water stress)*	15 200,87
Zrzuty wody	32 029,00
w tym, na obszarach o znacznym deficycie wody (water stress)*	12 584,14
Zużycie wody	26 845,14
w tym, na obszarach o znacznym deficycie wody (water stress)*	2 616,73

*Według Aqueduct Water Risk Atlas.

Na podstawie analizy podwójnej istotności zużycie wody w operacjach własnych nie zostało uznane za temat istotny, w związku z czym dane te nie są ujawniane za 2025 r.

Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika

Przedstawione powyżej informacje dotyczące poboru wody i odprowadzonych ścieków (zrzutów wody) opracowano na podstawie dokumentów księgowych związanych z opłatami za pobór wody i odbiór ścieków oraz odczytów z profesjonalnych, certyfikowanych liczników. Dane źródłowe zostały zebrane i przekazane przez koordynatorów ds. BHPiOŚ zaangażowanych na terenach inwestycji realizowanych przez Grupę Echo w 2025 r. oraz przez zarządców budynków biurowych i handlowych znajdujących się w portfelu Grupy.

Odczyty liczników były wykonywane w celach rozliczeniowych, przez osoby odpowiedzialne za bieżące zarządzanie nieruchomościami lub nadzór nad inwestycjami. Urządzenia pomiarowe posiadają ważne certyfikaty metrologiczne, a ich dane stanowią podstawę do wystawiania faktur przez dostawców usług wodno-kanalizacyjnych. Z tego względu Grupa ocenia wiarygodność pozyskanych danych jako wysoką. Zebrane wartości obejmują wszystkie inwestycje będące w trakcie realizacji w 2025 r. oraz wszystkie budynki biurowe i handlowe wybudowane i posiadane przez Grupę, w tym również obiekty zakupione w celu rozbiórki, które nadal prowadzą działalność operacyjną i generują pobór wody. Dla budynków pozostających pod kontrolą Grupy tylko przez część okresu sprawozdawczego uwzględniono dane proporcjonalne do czasu posiadania.

W przypadku obiektów oddanych do użytku w trakcie roku uwzględniono jedynie dane z fazy operacyjnej – po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie oraz zakończeniu prac wykończeniowych, zgodnie z praktyką rozliczania zużycia przez najemców.

W ramach analizy wyników uwzględniono również występowanie obszarów narażonych na ryzyka klimatyczne związane ze stresem wodnym. Z zastosowaniem narzędzia Aqueduct Water Risk Atlas opracowanego przez World Resources Institute ustalono, że spośród lokalizacji Grupy najwyższy poziom stresu wodnego (ekstremalny) występuje w Łodzi, natomiast wysoki – w Poznaniu.

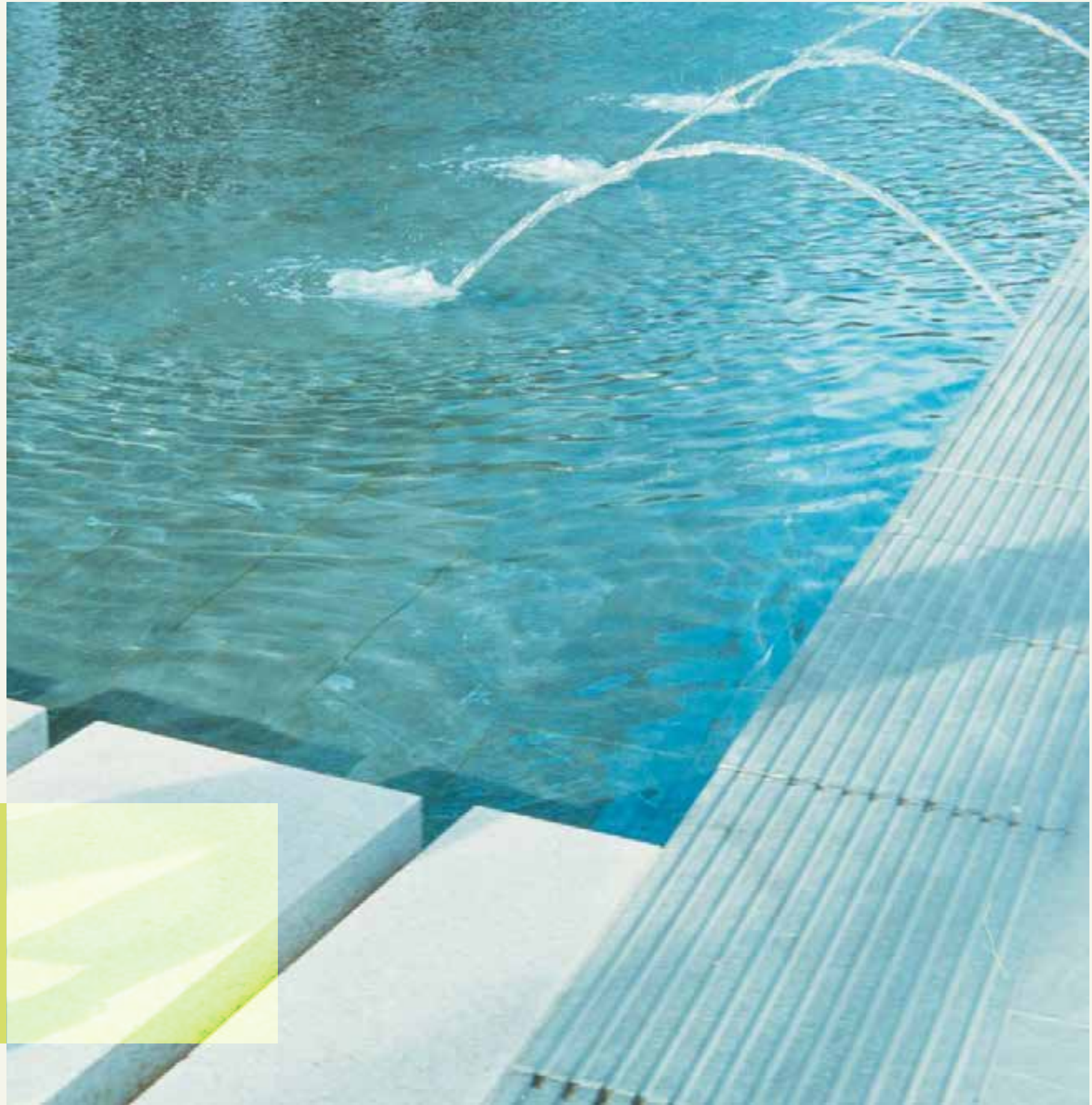
We własnych operacjach oraz na niższym szczeblu łańcucha wartości (zarządzane gotowe budynki komercyjne) Grupa nie prowadzi procesów technologicznych, w których opiera się na wodzie. Pobór wody i odprowadzane ścieki są związane głównie z potrzebami socjalnymi pracowników oraz z utrzymaniem własnej powierzchni (mycie i podlewanie zieleni przynależnej do danego budynku).

Woda jest wykorzystywana w trakcie prowadzenia prac budowlanych na terenie projektów inwestycyjnych.

E3-5

Przewidywane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi

W odniesieniu do ujawnień dotyczących oczekiwanych skutków finansowych wynikających z istotnych ryzyk i możliwości wynikających z oddziaływania związane z zasobami wodnymi i morskimi uznajemy za właściwe zastosowanie okresu przejściowego.



Bioróżnorodność i ekosystemy

SBM-3 w związku z E4

Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Działania Grupy (prowadzenie projektów deweloperskich) powodują wycinki drzew, czasem dużych i dorodnych, o istotnym znaczeniu dla lokalnych ekosystemów. Naprawa szkód polega na działaniach kompensacyjnych – obowiązkowych oraz dobrowolnych. Zgodnie ze Strategią ESG dążymy do sadzenia dwóch drzew, za jedno wycięcie, co jest najczęściej dwukrotnością minimum wynikającego z decyzji administracyjnych.

W efekcie rosnącej świadomości wewnątrz Grupy, jak i wśród jej interesariuszy, Grupa wdrożyła wytyczne ochrony drzew w trakcie inwestycji i stopniowo zaostrza wymagania dotyczące ochrony drzew wobec projektantów i podwykonawców.

Tematy istotne dla Grupy z zakresu bioróżnorodności i ekosystemów, wynikające z procesu analizy podwójnej istotności:

- bezpośrednie czynniki wpływające na utratę różnorodności biologicznej usuwanie drzew z terenów objętych inwestycjami.

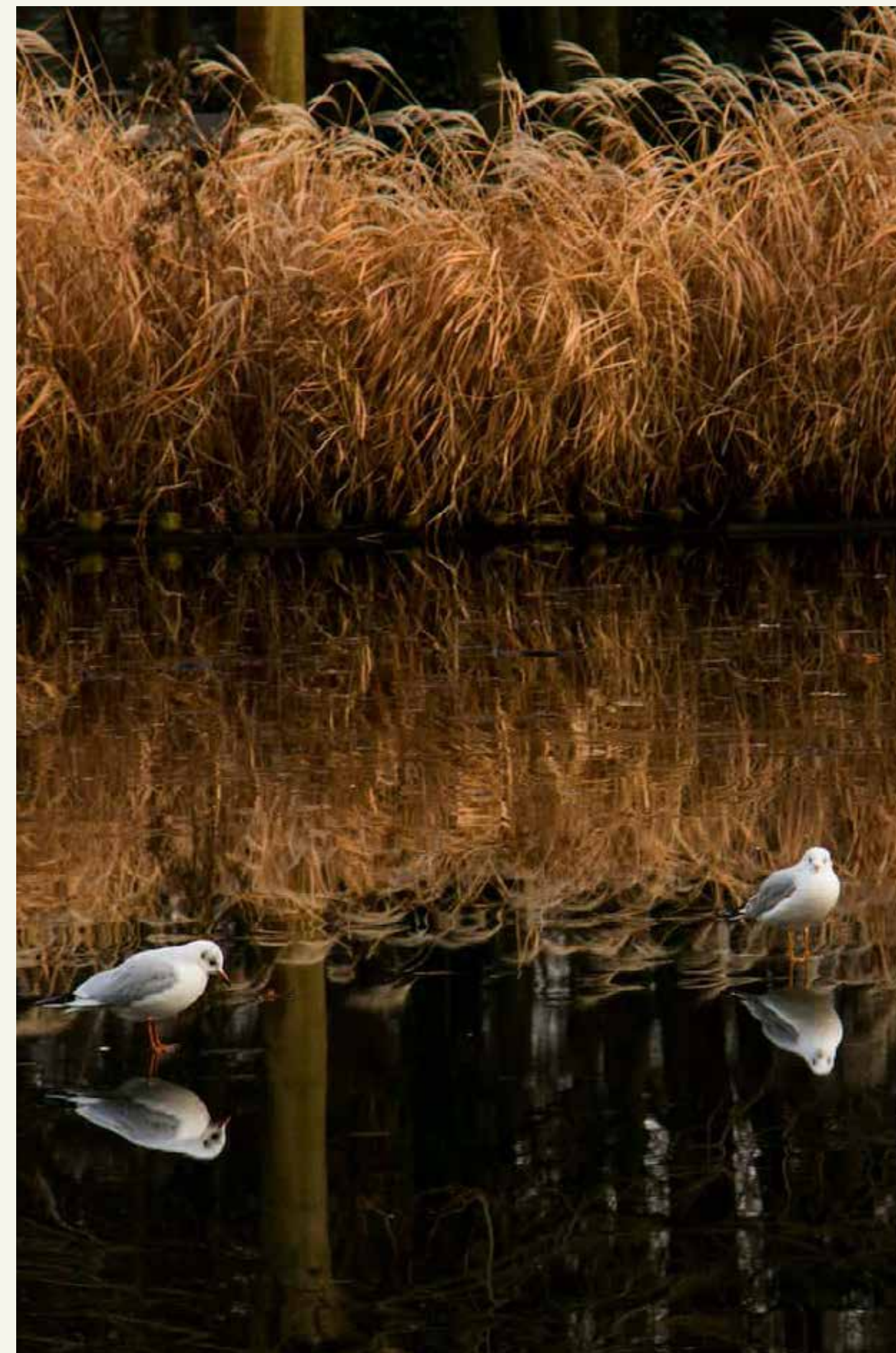
W analizie wpływów, ryzyk i szans, Grupa przeanalizowała wszystkie lokalizacje prowadzonych w 2025 r. projektów budowlanych z zakresu budynków mieszkaniowych oraz biurowych i za istotną uznała jedną. Jest to inwestycja mieszkaniowa realizowana przez Archicom – Sady nad Zieloną na Księżu Wielkim we Wrocławiu, która powstaje na obszarach wrażliwych pod względem różnorodności biologicznej. Inwestycja graniczy z Groblą Oławską, która oddziela ją od obszaru objętego programem Natura 2000, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry (PLH020017) z rzeką Zieloną.

Dla inwestycji Sady nad Zieloną zastosowano środki łagodzące, w tym zachowanie istniejących zadrzewień wzdłuż granicy inwestycji, nasadzenia kompensacyjne oraz działania przewidziane w decyzji administracyjnej.

Inwestycja została szczegółowo opisana w ujawnieniu IRO-1 w związku z E4 w rozdziale z ujawnieniami ogólnymi.

Zidentyfikowane wpływy, ryzyka i szanse nie dotyczą degradacji gruntów, pustynnienia i uszczelniania gleby. Działania Grupy nie wywierają negatywnego wpływu na gatunki zagrożone.

Szczegółowe informacje dotyczące oceny istotności poszczególnych tematów i podtematów, ich wpływu na strategię, model biznesowy, łańcuch wartości i sposób działania, wpływu na ludzi i środowisko, skutków finansowych, perspektyw czasowych i reakcji Grupy są opisane w ujawnieniu ESRS 2 SBM-3 w rozdziale z ujawnieniami ogólnymi.



Plan przejścia w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów oraz uwzględnienie bioróżnorodności i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym

Grupa nie opracowała planu przejścia w celu udoskonalenia i dostosowania swojego modelu biznesowego oraz strategii do założeń i celów globalnych ram bioróżnorodności z Kunmingu/Montrealu, unijnej strategii na rzecz bioróżnorodności 2030 oraz do ograniczeń planety związanych z integralnością biosfery i zmianą systemu gruntów.

Grupa nie przeprowadziła pełnej analizy odporności w sprawozdanym okresie, jednak jej działalność jest realizowana z należytą starannością, a potencjalne wpływy były weryfikowane w analizie DMA. W ramach analizy podwójnej istotności Grupa Echo dokonała oceny ryzyk, wpływów i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami w odniesieniu do modelu biznesowego. Ocena ta objęła przede wszystkim własne operacje Grupy, tj. działalność deweloperską, projektowanie i realizację inwestycji oraz wybór gruntów pod nowe projekty. Ocena nie obejmowała w sposób pogłębiony łańcucha wartości na wyższym i niższym szczeblu, ponieważ Grupa nie zidentyfikowała istotnych zależności ani ryzyk związanych z bioróżnorodnością poza własnymi lokalizacjami. Analiza została przeprowadzona w oparciu o kluczowe założenia dotyczące charakteru działalności Grupy. Model biznesowy Grupy, oparty głównie na realizacji projektów na terenach wcześniej zurbanizowanych w granicach administracyjnych miast, ogranicza ekspozycję na ryzyka systemowe związane z utratą bioróżnorodności i degradacją ekosystemów. Ocena została przeprowadzona w perspektywie krótko-, średnio- i długoterminowej. Zidentyfikowane ryzyka fizyczne związane z bioróżnorodnością mają charakter lokalny i dotyczą głównie konieczności usuwania drzew w procesie realizacji inwestycji. Ryzyka te są ograniczane poprzez stosowanie działań kompensacyjnych, ochronę istniejących zadrzewień oraz wdrożenie wytycznych dotyczących ochrony drzew na placach budowy. W wyniku zastosowanych środków Grupa ocenia odporność swojego modelu biznesowego na te ryzyka jako wysoką. Zidentyfikowane ryzyka

fizyczne mają charakter lokalny i są ograniczane poprzez stosowanie środków łagodzących. Grupa nie zidentyfikowała istotnych ryzyk przejścia ani ryzyk systemowych, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ciągłość działalności lub wymagać zmian w modelu biznesowym.

W procesie oceny odporności nie prowadzono odrębnych konsultacji z lokalnymi społecznościami. Analiza została oparta na wiedzy i doświadczeniu wewnętrznych zespołów Grupy, w szczególności zespołów odpowiedzialnych za realizację inwestycji, BHP i ochronę środowiska oraz kwestie ESG.

Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

Strategia ESG Echo–Archicom 2030

Podejście Grupy związane z bioróżnorodnością i ekosystemami opiera się na Strategii zrównoważonego rozwoju, która wprost odpowiada na zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse.

Strategia zrównoważonego rozwoju Grupy zakłada zapewnienie poziomu zastępowalności wycinanych drzew w stosunku 2 do 1 – zarówno pod względem ilościowym, jak i jakościowym. Jest to bezpośrednia reakcja na zidentyfikowany istotny wpływ – bezpośrednie czynniki wpływające na utratę różnorodności biologicznej. Od przyjęcia przez Zarząd Grupy Strategii ESG, cel dotyczący drzew nie zmienił się.

Grupa monitoruje realizację poszczególnych celów strategii poprzez regularne robocze spotkania Komitetu Sterującego ESG z osobami odpowiedzialnymi za poszczególne zadania (z udziałem przedstawiciela audytu wewnętrznego) oraz regularne przeglądy realizacji strategii na spotkaniach Zarządu. Dodatkowo, cel związany z zastępowalnością drzew jest monitorowany za pomocą corocznego raportu wykonywanego przez dendrologa.

Zapisy strategii z zakresu bioróżnorodności i ekosystemów dotyczą operacji własnych, projektowania i budowy (wyższy szczebel łańcucha wartości). Obejmują wszystkie lokalizacje Grupy.

Cel dotyczący zastępowalności jakościowej i ilościowej drzew odnosi się bezpośrednio do zapisów prawa krajowego i międzynarodowego w zakresie kompensacji strat przyrodniczych oraz Strategii Bioróżnorodności 2030.

Szczegółowy opis opracowania Strategii ESG Grupy zawarty jest w ujawnieniu ogólnym ESRS 2. Strategia zrównoważonego rozwoju Grupy jest skorelowana ze strategią biznesową zakupu gruntów. Zawiera dodatkowe dwa cele dotyczące zakupu gruntów, które są konstruowane w taki sposób, by wpływ Grupy na bioróżnorodność był jak najmniejszy. Grupa skupia się na poszukiwaniu działek, które znajdują się w granicach administracyjnych miast oraz były już uprzednio zagospodarowane. Takie podejście wpływa na ograniczenie wykorzystywania gruntów nieurbanizowanych ze zbliżoną do naturalnego siedliskiem przyrodniczym oraz warstwą globową. Ograniczone są także wycinki drzew, przekształcenie ekosystemów oraz ingerencja w glebę.

Odpowiedzialność za wdrażanie Strategii ESG Grupy:

Prezes i wiceprezes ds. finansowych, który jest jednocześnie odpowiedzialny za zagadnienia związane ze zrównoważonym rozwojem w Echo Investment oraz prezes Archicom.

Grupa nie przyjęła specjalnej polityki ochrony bioróżnorodności i ekosystemów obejmujących operacyjne lokalizacje stanowiące własność, dzierżawione lub zarządzane na obszarze wrażliwym pod względem bioróżnorodności lub w jego pobliżu i na takich obszarach stosuje wszystkie swoje standardowe polityki.

Grupa nie stosuje zrównoważonych praktyk ani polityk w zakresie gruntów, rolnictwa i wylesiania. Choć Grupa nie przyjęła odrębnej polityki przeciwdziałania wylesianiu, zapisy Strategii ESG oraz Wytyczne ochrony drzew stanowią podstawę działań w tym obszarze, obejmujących minimalizację wycinek, przesadzanie drzew kolidujących z inwestycją i nasadzenia kompensacyjne.

Strategia zrównoważonego rozwoju Grupy, a w szczególności jej zapisy związane z bioróżnorodnością, odnosi się do istotnych zależności i istotnych ryzyk fizycznych (przeciwdziałanie nadmiernemu nagrzewaniu się terenu inwestycji, retencja wody przez drzewa), jednakże nie odnosi się do ryzyk przejścia. Ograniczenie zakupu gruntów o wysokiej wartości ekologicznej (skupienie na zakupie działek w granicach miast i poprzednio zurbanizowanych), a także wytyczne dotyczące ochrony drzew wpływają bezpośrednio na ograniczenie konieczności wycinek drzew.

Strategia nie wspiera identyfikowalności produktów, składników i surowców o istotnych rzeczywistych lub potencjalnych wpływach na bioróżnorodność i ekosystemy wzdłuż łańcucha wartości. Grupa nie prowadzi procesów produkcyjnych, ani też nie zidentyfikowała procesów pozyskiwania surowców, które miałyby istotny wpływ na bioróżnorodność, dlatego polityka nie obejmuje aspektu identyfikowalności komponentów i surowców.

Grupa nie zidentyfikowała zależności materialnych związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami.

Dokumenty, które Grupa przyjęła w celu zarządzania bioróżnorodnością i ekosystemami:

- nie dotyczą produkcji z ekosystemów, które są zarządzane w celu utrzymania lub poprawy warunków różnorodności biologicznej,
- nie dotyczą pozyskiwania z ekosystemów, które są zarządzane w celu utrzymania lub poprawy warunków różnorodności biologicznej,
- nie dotyczą konsumpcji z ekosystemów, które są zarządzane w celu utrzymania lub poprawy warunków różnorodności biologicznej,

- nie odnoszą się do społecznych konsekwencji wpływu na różnorodność biologiczną i ekosystemy.

Podejście Grupy do zagadnień związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami odnoszą się w szczególności do utraty bioróżnorodności, zmiany sposobu użytkowania gruntów oraz ograniczenia występowania inwazyjnych gatunków obcych.

Wytyczne dotyczące ochrony drzew

Dokumentem wspierającym politykę Grupy w zakresie zidentyfikowanych istotnych wpływów, ryzyk i szans, są Wytyczne dotyczące ochrony drzew, które zostały przyjęte w Grupie w 2023 r. i dotyczą projektantów oraz budowy (wyższy szczebel łańcucha wartości).

Wszystkie zasady dotyczące działań mających na celu ochronę drzew i krzewów w trakcie prowadzenia prac budowlanych na inwestycjach Grupy zebraliśmy w przewodniku „Wytyczne dotyczące ochrony drzew”, który jest dostępny dla wszystkich wykonawców oraz podwykonawców i obowiązuje na wszystkich placach budowyw Grupy.

Opracowanie i wdrożenie wytycznych było jednym z celów Strategii zrównoważonego rozwoju Grupy.

Główne zasady postępowania z drzewami na budowie:

- jeśli jest to możliwe i uzasadnione, przesadzamy drzewa, które kolidują z inwestycją, zamiast je usuwać,
- otaczamy szczególną opieką drzewa i krzewy, które zachowujemy na terenie inwestycji: zabezpieczamy je i obserwujemy,
- w przypadku konieczności wycięcia drzew, zastępujemy je nowymi (nasadzenia kompensacyjne), zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi,
- dokładamy wszelkich starań, by w trakcie prac budowlanych drzewa i krzewy skierowane do pozostawienia nie doznały uszkodzeń i zachowały żywotność.

Odpowiedzialność za wdrażanie wytycznych dotyczących drzew:

Managerowie Projektów

W 2025 r. w trakcie odprawy rocznej BHPiOŚ wszystkich managerów projektów inwestycyjnych poinformowano o konieczności stosowania wytycznych dotyczących ochrony drzew na inwestycjach obowiązujących w Grupie Echo, aspektach prawnych ochrony drzew oraz zasadach współpracy z podwykonawcami, którzy realizują prace budowlane w pobliżu istniejących drzew.



Działania i zasoby związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami

Działania na rzecz bioróżnorodności i ekosystemów Grupa opiera na wewnętrznej i zewnętrznej specjalistycznej wiedzy ekologów, dendrologów i projektantów zieleni. Grupa nie zidentyfikowała w tym zakresie konieczności stosowania innych rozwiązań, w tym opartych na zasobach przyrody.

Grupa nie analizowała skutków finansowych zastępowania wycinanych drzew. Działania w tym zakresie są przez nią monitorowane od 2020 r., a realizowane od wielu lat, ze względu na wymagania prawne, wymagania klientów oraz świadomość potrzeby zrównoważonego prowadzenia biznesu.

Wycinki i nasadzenia drzew

Grupa szczegółowo analizuje to zagadnienie i ocenia poziom realizacji założonego celu Strategii ESG dotyczącego zastępowalności drzew, a także usprawnia swoje praktyki w zakresie gospodarki drzewostanem.

Działalność deweloperska Grupy często powoduje konieczność ingerencji w drzewostan zastany na terenie inwestycji. W celu ograniczenia tej ingerencji, Grupa stosuje się do wewnętrznych wytycznych dotyczących ochrony drzew (opisanych w ujawnieniu E4-2 Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami). Mimo to, w znaczącej liczbie przypadków, przed rozpoczęciem prac budowlanych, nieunikniona jest wycinka drzew. Grupa przeprowadza ją zgodnie z przepisami prawa – uzyskuje odpowiednie pozwolenia, spełnia warunki określające np. dopuszczalne terminy wykonania wycinek, a także wykonuje określone nasadzenia zastępcze lub uiszcza odpowiednie opłaty. Mając świadomość, że nasadzenia zastępcze nie kompensują środowisku strat związanych z wycinką, Grupa corocznie przeprowadza szczegółową, ilościowo-jakościową analizę porównawczą drzew usuniętych oraz posadzonych.

Od 2025 r. analizę porównawczą w zakresie wskaźnika zastępowalności ilościowej i jakościowej drzew, Grupa będzie opisywać w ujęciu rocznym, podsumowując wyniki oceny ilościowo-jakościowej dla każdego projektu inwestycyjnego, którego realizacja zakończyła się w roku sprawozdawczym. Dotychczas Grupa prezentowała analizę porównawczą, uwzględniając wszystkie wycinki i nasadzenia realizowane w danym roku sprawozdawczym.

Dlatego też w 2025 r. Grupa zaprezentuje wyniki analizy za 2025 i 2024 r. przy czym wyniki analizy za 2024 r. będą stanowiły rok bazowy dla tego ujawnienia własnego.

Analizę porównawczą wykonuje zewnętrzna ekspertka, dr hab. inż. Edyta Roślon-Szeryńska. Metodologia oceny drzew nie zmieniła się w odniesieniu do 2024 r.

Zastosowana przez nią metodologia polega na ocenie drzew zgodnie z siedmioma kryteriami:

- szacowany wiek,
- wielkość drzew wycinanych lub potencjalna wielkość drzew wsadzanych,
- wartość gatunkowa,
- stan zachowania,
- położenie i funkcja w systemie przyrodniczym miasta,
- trwałość i rodzaj zbiorowiska,
- świadczone usługi ekosystemowe.





Ekspertka w analizie oceniła każde wycięte i posadzone drzewo, przyznając ocenę od 1 do 5 dla każdego kryterium. Analiza została przeprowadzona przy użyciu następujących narzędzi i dokumentów:

- dokumentacja dotycząca wycinanych drzew (pozwolenia na wycinkę),
- dokumentacja techniczna, inwentaryzacje dendrologiczne, raporty i decyzje dotyczące drzew związanych z inwestycją,
- zapisy dokumentów planistycznych (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego),
- publikacje uznanych ekspertów (np. tabele wiekowe Longina Majdeckiego, „Katalog Roślin. Drzewa, Krzewy, Byliny” opracowany przez Związek Szkółkarzy Polskich),
- narzędzia używane przez dendrologów i naukowców (np. program i-Tree Eco, Kalkulator Usług Ekosystemowych Drzew dr. Zbigniewa Szkopa),
- Google Street View, dokumentacja fotograficzna, zdjęcia lotnicze, ortofotomapy, geoportal,
- wiedza specjalistyczna i autorska metodologia.

Każde wycięte i zasadzone drzewo uzyskiwało w ten sposób określoną liczbę punktów, która wskazywała jego wartość przyrodniczą.

Maksymalnie każde drzewo mogło uzyskać 35 pkt. Zgodnie z analizą, średnia ocena wartości zasadzonego drzewa wyniosła 2,72 pkt., natomiast średnia ocena wartości drzewa wyciętego wyniosła 3,07 pkt.

Dla inwestycji zakończonych w 2024 r. średnia ocena wartości zasadzonego drzewa wynosiła 2,79, natomiast średnia ocena wartości drzewa wyciętego wynosiła 3,10.

Ocena ilościowa zastępowalności drzew dla Grupy Echo w 2025 r. (2,29) jest stosunkiem liczby drzew zasadzonych do wyciętych (sztuk) w związku z realizacją projektów zakończonych w 2025 r. Ocena jakościowa zastępowalności (2,03) została policzona jako stosunek

skumulowanej wartości przyrodniczej wszystkich drzew zasadzonych do wyciętych (czyli suma punktów uzyskanych przez wszystkie drzewa zasadzone do sumy punktów drzew wyciętych) w związku z realizacją projektów zakończonych w 2025 r.

Oczekiwanym wynikiem prowadzenia polityki wycinek i nasadzeń drzew jest osiągnięcie zakładanego poziomu zastępowalności drzew w ramach wszystkich inwestycji prowadzonych przez Grupę oraz uzyskanie zewnętrznej oceny (szczególnie jakościowej) i rekomendacji dendrologa dotyczących stosowanych w Grupie praktyk.

Analiza zastępowalności drzew ma na celu także budowanie wiedzy na temat sposobów wzmacniania różnorodności biologicznej na obszarach inwestycji. Grupa oczekuje, że wdrożone działania przyniosą wzmocnienie świadomości dotyczącej bioróżnorodności wśród pracowników oraz złagodzenie wpływu prowadzonej działalności biznesowej na środowisko.

W celu ochrony rodzimej flory, Grupa wprowadza do standardów i wytycznych obowiązujących w projektowaniu terenu zapisy określające warunki planowania nasadzeń drzew i krzewów, w których zawarty jest zakaz wykorzystywania gatunków inwazyjnych. Takie standardy obowiązują obecnie w realizowanych projektach mieszkaniowych, jednakże realizując politykę nasadzeń kompensacyjnych, Grupa nie wprowadza gatunków inwazyjnych we wszystkich swoich inwestycjach.

Dodatkowo wprowadziliśmy standardy dla inwestycji mieszkaniowych określające udział procentowy drzew, krzewów, traw i bylin na powierzchniach zieleni naszych obiektów. W ten sposób zwiększamy udział roślin wzbogacających bioróżnorodność, a przy tym ograniczamy monokultury roślin i niskiej jakości przyrodniczej trawniki.

Cele związane z różnorodnością biologiczną

W swojej strategii zrównoważonego rozwoju Grupa ma jeden cel związany z bioróżnorodnością, zakładający wzmacnianie pozytywnego wpływu biznesu Grupy na miejską zieleni.

Cel 1: Zapewnienie odpowiedniej zastępowalności usuwanych drzew.

Coroczny wskaźnik zastępowalności należy utrzymać na minimalnym poziomie 2 (pod względem jakości i liczby drzew, zgodnie z zewnętrzną analizą wykonaną przez specjalistę dendrologa).

Wprowadzenie polityki zastępowalności drzew, tj. deklaracji zastępowania wycinanych egzemplarzy drzewami, których liczba i oceniona wartość przyrodnicza będą co najmniej dwukrotnie większe, ograniczy negatywny wpływ Grupy na środowisko w zakresie, który jest dla społeczności miejskich wyjątkowo istotny.

Cel dotyczy operacji własnych (wyznaczanie standardów dotyczących projektowania budynków oraz zieleni) i wpływa bezpośrednio na sposób działania wykonawców zieleni na projektach (wyższy szczebel łańcucha wartości). Cel jest oparty o działania wyrównujące utratę bioróżnorodności.

Przy ustalaniu celu Grupa nie zastosowała progów ekologicznych. Ocenia, że ryzyko przekroczenia punktów krytycznych, po którym w wyniku jej działań doszłoby do istotnych zmian w ekosystemie, jest niskie. Grupa doszła do takiego wniosku po analizie strategii i modelu biznesowego, relacji z kontrahentami i innych powiązań, które mogą negatywnie wpływać na bioróżnorodność i ekosystemy.

Ustalone cele mają zastosowanie do wszystkich lokalizacji Grupy (wszystkich prowadzonych projektów deweloperskich).

Opis Strategii ESG Echo-Archicom 2030 oraz poziom realizacji celów strategicznych przedstawiono w ESRS 2 Ujawnienia ogólne. W tej części raportu zawarto kluczowe informacje dotyczące kierunków działań Grupy w obszarze zrównoważonego rozwoju oraz stopnia zaawansowania realizacji przyjętych celów strategicznych.

E4-5

Mierniki wpływu związane ze zmianą w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów

Cel 1: Zapewnienie odpowiedniej zastępowalności usuwanych drzew.

Stosowany miernik wpływu polega na kalkulacji liczby i jakości (szacowanej wartości ekosystemowej) drzew wycinanych oraz nasadzeń. Szczegółowa informacja dotycząca metod i celów analizy została zaprezentowana w ujawnieniu E4-3 powyżej.



Wskaźniki zastępowalności wycinanych drzew – wskaźnik własny

Opis celu	Cel	2024 (wartości z raportu 2024)			2024 (wartości przeliczone wg nowej metodyki)			2025		
		Gru-pa Ar-chicom	Echo Invest-ment	Grupa Echo	Gru-pa Ar-chicom	Echo Invest-ment	Grupa Echo	Gru-pa Ar-chicom	Echo Invest-ment	Grupa Echo
Ilościowy: zastąpienie wycinanych drzew nasadzeniami (w sztukach)	2	1,14	1,17	1,15	0,68	5,38	0,8	2,63	1,63	2,29
Jakościowy: zastąpienie wycinanych drzew nasadzeniami (w szacowanej wartości przyrodniczej)	2	1,03	1,07	1,04	0,62	4,23	0,72	2,37	1,40	2,03

 Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika

Wskaźnik ilościowy to iloraz liczby drzew nasadzonych do wyciętych.

Wskaźnik jakościowy to iloraz skumulowanej wartości przyrodniczej drzew nasadzonych do wyciętych.

Stosowany miernik wpływu Grupy na bioróżnorodność dotyczy zastępowalności drzew wyciętych i zasadzonych i jest liczony w sztukach oraz zgodnie z szacowaną wartością ekosystemową. Szczegółowa informacja dotycząca metod i celów analizy wartości i liczby drzew wycinanych oraz nasadzeń została zaprezentowana w ujawnieniu E4-3 powyżej.

Pomiary wskaźników nie są weryfikowane przez organ zewnętrzny, choć są wykonywane na zlecenie Grupy przez zewnętrznego i niezależnego eksperta.

W portfelu inwestycji realizowanych w 2025 r. Grupa zidentyfikowała jedną, która powstawała na obszarach wrażliwych pod względem różnorodności biologicznej – Sady nad Zieloną na Księżu Wielkim we Wrocławiu. Inwestycja została szczegółowo opisana w ujawnieniu IRO-1 w związku z E4 w rozdziale z ujawnieniami ogólnymi.

E4-6

Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami

Grupa nie przeanalizowała skutków finansowych wynikających z ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami, korzystając z okresu przejściowego.



Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym

E5-1

Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Polityka Grupy dotycząca wykorzystania zasobów opiera się na wymaganiach prawnych oraz własnej regulacji – Polityce środowiskowej.

Zidentyfikowanymi istotnymi zagadnieniami w zakresach wykorzystania zasobów oraz gospodarki o obiegu zamkniętym są segregacja odpadów na placu budowy, oraz zużycie materiałów budowlanych wynikające ze specyfiki branży.

Zapisy Polityki środowiskowej Grupy w stosunku do wykorzystania zasobów:

1. Dążymy do niewytwarzania odpadów przez ograniczanie zapotrzebowania oraz, w miarę możliwości, ponownie wykorzystujemy materiały, a tam, gdzie nie możemy skorzystać z tych możliwości, zapewniamy bezpieczne oczyszczanie lub utylizację odpadów.
2. Segregujemy materiały (odpady) i staramy się wykorzystywać tylko te, które nie są szkodliwe dla ludzi i środowiska.

W praktyce Polityka środowiskowa przekłada się na stosowanie na budowach następujących wytycznych:

- precyzyjne określanie zapotrzebowania na materiały i usługi oraz logistyki związanej z ich dostarczaniem (profilaktyka),
- ustalenie i egzekwowanie realizacji corocznych celów związanych z segregacją odpadów na poziomie budów i całej Grupy (przygotowywanie do ponownego użycia),

- przestrzeganie wszystkich zasad postępowania z odpadami, w szczególności niebezpiecznymi (unieszkodliwianie).

Polityki Grupy odnoszą się do odejścia od korzystania z zasobów pierwotnych (ograniczenie zapotrzebowania) oraz do wzrostu wykorzystania zasobów wtórnych (poprzez przekazywanie odpadów do dalszego przetworzenia). W tym zakresie polityki Grupy nawiązują do zidentyfikowanych istotnych wpływów. Posegregowane odpady trafiają do specjalistycznych zakładów i mogą być bezpośrednio poddane przygotowaniu do procesów recyklingu lub ponownego wykorzystania. Odpady niesegregowane przechodzą najpierw etap segregacji poza placami budowy Grupy, następnie są segregowane w zakładach, gdzie w dalszym kroku są poddawane recyklingowi i przygotowaniu do ponownego użycia, a odpady nienadające się do segregacji trafiają na wysypiska lub są unieszkodliwiane w inny sposób. Segregacja na placu budowy skraca więc czas potrzebny od wywozu odpadu z placu budowy do ponownego wykorzystania.

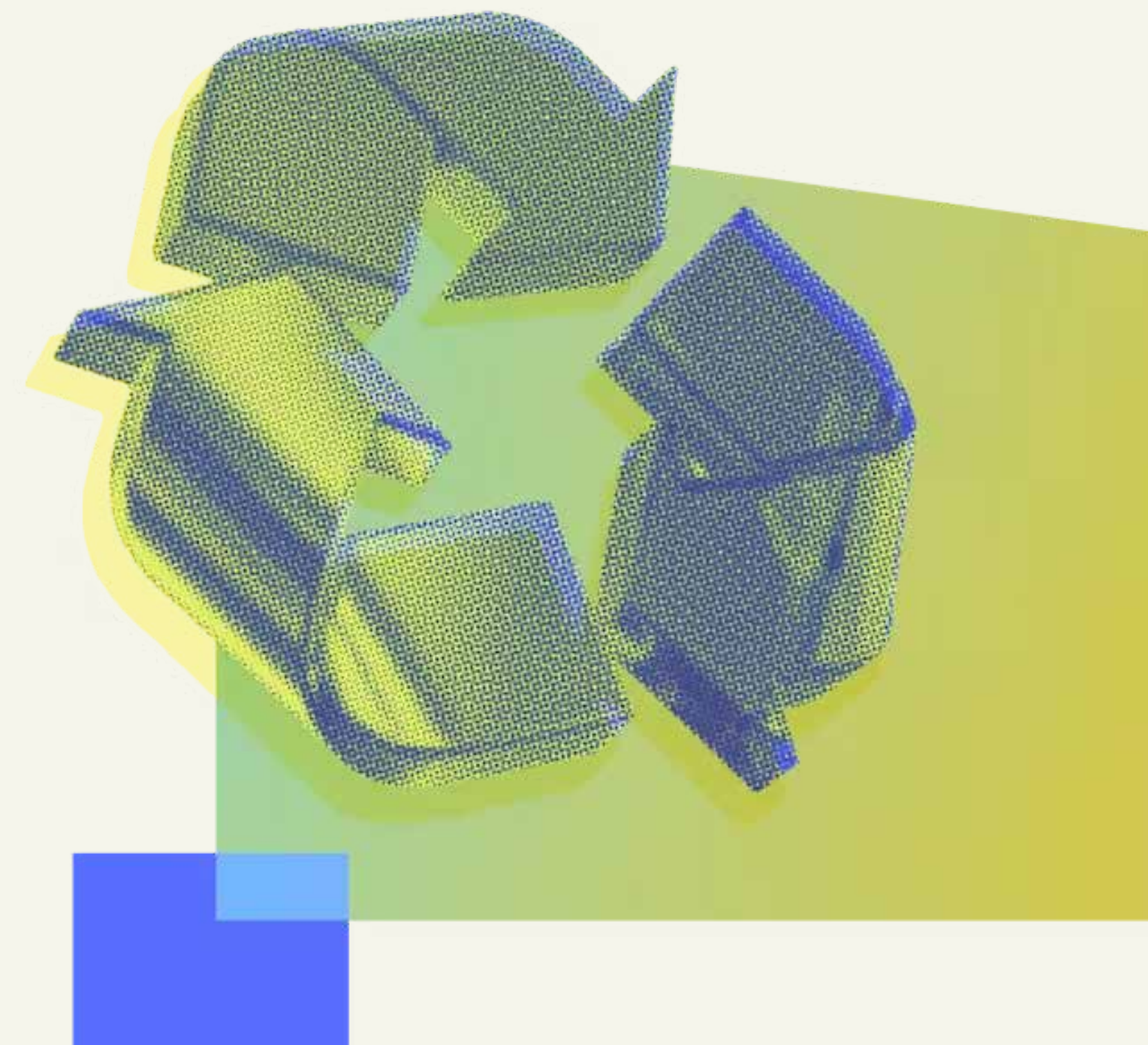
Polityki nie odnoszą się natomiast do zrównoważonego pozyskiwania i wykorzystywania zasobów odnawialnych.

Zapisy polityki Grupy w zakresie wykorzystania zasobów oraz gospodarki o obiegu zamkniętym dotyczą nadzorowanych przez Grupę placów budowy (wyższy szczebel łańcucha wartości) mimo, że prowadzenie budowy znajduje się poza kontrolą operacyjną Grupy.

Odpowiedzialność za zarządzanie tematem istotnym:

Managerowie projektów

Grupa nie analizuje zagadnienia wykorzystania zasobów i możliwości ich ponownego użycia w całym cyklu życia budynku, a w szczególności na etapie jego rozbiórki. Jednakże stosowane podejście do rozbieranych i burzonych budynków i budowli zmierza do maksymalnego wykorzystania powstałego w ten sposób materiału, m.in. przez segregację na miejscu rozbiórki, skierowanie do ponownego użycia oraz ograniczanie wywozu odpadów zmieszanych.



Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Segregacja odpadów

1 stycznia 2025 r. weszła w życie ustawa zmieniająca przepisy o odpadach, która, zgodnie z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z 30 maja 2018 r., nakłada na wytwórców odpadów budowlanych i rozbiórkowych obowiązek ich segregacji i zapewnienia dalszego ich zagospodarowania. Zgodnie z nowelizacją ustawy o odpadach przyjętą przez Radę Ministrów 29 października 2024 r., obowiązek ten może być realizowany również poza miejscem wytworzenia odpadów, poprzez przekazanie ich uprawnionemu podmiotowi, który przejmie fizyczne wykonanie segregacji.

Na placach budowy Grupy funkcjonuje system segregacji wytwarzanych odpadów. Naszym pierwszym wyborem jest segregacja odpadów budowlanych na frakcje już na terenie budowy. Kontenery na odpady są szczegółowo oznakowane i zawierają informacje o rodzajach odpadów i ich kodach. Zapewniamy również pojemniki na odpady niebezpieczne i możliwość segregowania odpadów komunalnych.

Grupa zakłada segregację na placu budowy i ograniczanie przekazywania odpadów zmieszanych po to, by mieć większą kontrolę nad procesem ponownego wykorzystania odpadów. Co więcej, segregacja i ponowne wykorzystanie odpadów w zdecydowanej większości ich masy są uzasadnione ekonomicznie: odpady takie jak stal, miedź czy gruz są cennymi surowcami wtórnymi. W trakcie rozbiórek podwykonawcy Grupy na miejscu dokonują wstępnej segregacji materiału porozbiórkowego na elementy stalowe, żelbetowe, gruz ceglany czy papę odpadową. Firmy budowlane są zobowiązane do segregacji odpadów z naszych budów i przekazywania kart odpadów wraz z potwierdzeniami ilości odebranych odpadów.

W przypadku, gdy na placu budowy brakuje miejsca na prowadzenie segregacji odpadów, Grupa polega na mechanizmie segregacji

wtórnej – przekazaniu zmieszanych odpadów specjalistycznej firmie, która prowadzi segregację we własnych zakładach i dostarcza Grupie świadectwo jej wykonania. Takie rozwiązanie jest również stosowane, gdy segregacja wtórna frakcji zmieszanej (już po segregacji na placu budowy) jest ekonomicznie uzasadniona.

Segregacja jest działaniem wpływającym na place budowy (wyższy szczebel łańcucha wartości) i dotyczy wszystkich lokalizacji Grupy. Jest działaniem ciągłym, tj. wymagany i wykonywany w każdym roku.

Segregacja wykonana na placu budowy oraz segregacja wtórna są szczegółowo monitorowane, a dane o odpadach w podziale na poszczególne kody odpadów są wprowadzane do systemu raportowania danych w cyklu miesięcznym z każdej inwestycji.

Od stycznia 2025 r. do wszystkich umów z podwykonawcami oraz generalnymi wykonawcami wprowadziliśmy odpowiednie zapisy zobowiązujące naszych partnerów do przekazywania danych wraz z kluczowymi dokumentami potwierdzającymi prawidłową gospodarkę odpadami.

Realizowane w powyższym zakresie działania związane są przede wszystkim z wdrożeniami odpowiednich procesów i monitorowaniem wykonywanych prac, co oznacza, że działania nie generują dodatkowych kosztów i zaangażowania zasobów.

Projektowanie, budowanie i eksploatacja budynków pod kątem gospodarki o obiegu zamkniętym

W 2024 r. Grupa przeprowadziła pilotażowe pomiary wbudowanego śladu węglowego dla wybranych budynków. (szczegóły tego procesu zostały opisane w ujawnieniu E1-3). W następstwie opracowano wytyczne środowiskowe dla określonych obszarów oraz rodzajów nieruchomości, które zostały przekazane zainteresowanym stronom, a w 2025 r. będą wdrażane do standardów egzekwowanych przez Grupę. Poniżej znajdują się informacje o tych spośród wspomnianych wytycznych, które dotyczą wykorzystania surowców i gospodarki o obiegu zamkniętym.

Najważniejsze działania rekomendowane dla projektantów (wyższy szczebel łańcucha wartości) (mieszkania, mieszkania na wynajem i akademiki):

- maksymalne wykorzystanie istniejącej tkanki budowlanej, żeby ograniczyć konieczność wykorzystania nowych materiałów budowlanych,
- wykorzystywanie rozwiązań projektowych, które promują obieg zamknięty w projektach budowlanych: używanie materiałów z recyklingu i odzysku, wybór lokalnych dostawców,
- zapewnienie w budynkach odpowiedniej przestrzeni oraz infrastruktury do segregacji i składowania odpadów komunalnych,
- projektowanie systemu zarządzania odpadami (np. czy zrzuty, czy wywóz za pośrednictwem wind towarowych) oraz infrastruktury do ważenia i zgniatania odpadów.

Najważniejsze działania rekomendowane dla wykonawców na placach budowy (wyższy szczebel łańcucha wartości):

- ponowne wykorzystywanie odpadów na tej samej budowie lub w innym miejscu,
- regularne kontrole pracowników dotyczące poprawnej segregacji,
- wprowadzenie segregacji odpadów z zaplecza budowy.

Najważniejsze działania rekomendowane dla zarządców biurów (niższy szczebel łańcucha wartości):

- wprowadzenie obowiązkowej segregacji odpadów do umów z najemcami,
- działania edukacyjne w zakresie ograniczania ilości odpadów i ich segregacji – dodatkowe szkolenia dla pracowników, akcje zachęcające do selektywnej zbiórki, akcje wymiany zużytego sprzętu elektronicznego na sadzonki roślin.

W ramach realizacji wytycznych w budynkach biurowych wdrażany jest stopniowo system WasteTracker. System ten pozwala na indywidualne ważenie odpadów komunalnych w podziale na najemców i frakcje. System został wdrożony w biurowcu Brain Park A, a jego wykorzystanie świadczy o właściwym podejściu do zarządzania odpadami zarówno po stronie Grupy, jak i najemców biurowca. Nasz system spotyka się z bardzo pozytywnym odbiorem najemców, oferując rozwiązania wykraczające poza standard rynkowy.

Zalety systemu:

- **Monitorowanie ilości i rodzaju odpadów** – umożliwia precyzyjne raportowanie oraz kontrolę danych, co wspiera rozliczenia z firmami zajmującymi się odbiorem odpadów i pozwala na bieżąco szacować miesięczne koszty gospodarki odpadami.
- **Optymalizacja kosztów** – analiza zebranych danych pozwala na identyfikację obszarów, w których możliwe jest ograniczenie kosztów związanych z gospodarowaniem odpadami.
- **Łatwość obsługi** – system jest przyjazny dla użytkowników, dostępny w wielu językach, kompatybilny z kartami dostępu budynkowymi HID oraz umożliwia szybkie generowanie zestawień dla najemców.
- **Wsparcie dla zrównoważonego rozwoju** – narzędzie wspiera realizację działań proekologicznych i przyczynia się do osiągnięcia celów ESG zarówno przez Grupę, jak i jej najemców.

Zmiany w systemie zbierania danych o odpadach

Grupa wdrożyła system, który umożliwia zbieranie z placów budowy informacji o masie odpadów budowlanych z podziałem na frakcje wymienione w nowelizacji Ustawy o odpadach, która weszła w życie od 1 stycznia 2025 r. Grupa pozyskuje i agreguje odpowiednie dane. Dodatkowo, od początku 2025 r. Grupa wprowadziła do nowych umów z wykonawcami odpowiednie zapisy, które dadzą jej dostęp do standardyzowanej informacji o masie odpadów i dalszym postępowaniu z nimi.

Grupa otrzymuje informacje dotyczące frakcji wg kodów odpadów zgodnie z Rozporządzeniem ministra klimatu w sprawie katalogu odpadów. Oczekiwany wynik tego działania jest zapewnienie dostępności danych o lepszej jakości, dzięki którym Grupa będzie mogła podejmować lepsze decyzje dotyczące zarządzania wpływem na wykonawców oraz zarządzania odpadami.

Działanie dotyczy głównie wyższego szczebla łańcucha wartości (plac budowy) i pracowników na budowie oraz użytkowników gotowych budynków. Działanie nie jest ograniczone do określonego obszaru geograficznego (dotyczy wszystkich lokalizacji Grupy).

Zarządzanie odpadami w zarządzanych budynkach i własnych biurach

Własne operacje nie stanowią w działalności Grupy istotnego źródła odpadów. Monitorowanie powstających odpadów komunalnych i zarządzanie nimi jest jednak coraz częściej istotne dla najemców biurowców budowanych przez Echo Investment. W obecnej praktyce rynkowej zarządcy nie ważą odpadów komunalnych z zarządzanych nieruchomości, a jedynie polegają na zbiorczych informacjach dostarczanych przez odbiorców tych odpadów.

Z uwagi na pozytywny efekt wdrożonego rozwiązania WasteTracker w budynkach Brain Park, to samo narzędzie planowane jest do wdrożenia w 2026 r. w nowym biurowcu we Wrocławiu Swoboda I oraz dwóch budynkach biurowych kompleksu Wita w Krakowie.

Pomiar ilości powstających odpadów w biurowcach należących do Grupy Echo umożliwia naszym najemcom szczegółowy monitoring generowanych odpadów.

Z uwagi na fakt, że powierzchnie biurowe Grupy Echo pod własne siedziby oraz powierzchnie CitySpace są wynajmowane w biurowcach będących we własności innych pomiotów, nie mamy możliwości podejmowania decyzji o wprowadzeniu systemu WasteTracker w tych budynkach. Jednakże, po naszej sugestii, wprowadzenie do użytkowania tego narzędzia zostało zaplanowane w biurowcu Browary

Warszawskie, w którym Grupa wynajmuje powierzchnie biurowe.

Zarządzanie odpadami na placach budów – nowe obowiązki dla wykonawców

Grupa wprowadziła nowe obowiązki sprawozdawcze dla wykonawców, dotyczące m.in. pułapu segregacji odpadów na placach budowy. Zmiana wynikała z nowelizacji ustawy o gospodarce odpadami i dotyczyła segregacji odpadów na frakcje: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips i odpady mineralne. Grupa w 2025 r. wprowadza odpowiednie zapisy w umowach z wykonawcami rozbiórek, wykonawcami stanu surowego oraz generalnymi wykonawcami, które zobowiązały ich do dostarczania informacji o tonażu przekazanych odpadów w podziale na frakcje oraz o wybranych procesach ich zagospodarowania. Celem tego działania jest pozyskanie jak największego udziału danych rzeczywistych w odniesieniu do masy i frakcji generowanych odpadów, a efektem – lepsza jakość danych.

Zapisy umów z generalnymi wykonawcami określają ich obowiązki do zapewnienia odpowiednich kontenerów na odpady, tak aby zagwarantować wymagany ustawą podział na frakcje, prowadzenie segregacji odpadów na budowie na poziomie 75% oraz prowadzenia pełnej sprawozdawczości z generowanych odpadów w trakcie inwestycji w podziale na frakcje. Prowadzony przez Grupę szczegółowy monitoring generowanych odpadów wiąże się także z obowiązkowym uzgadnianiem z działem BHPiOŚ Grupy Echo możliwości segregacji odpadów poza placem budowy.

Wprowadzone w Grupie Echo wytyczne określają sposób kontroli nad segregacją odpadów. Zasady są opisane w dokumencie „Zaplecze Budowy – Wytyczne”, i wskazują na konieczność stosowania monitoringu CCTV strefy kontenerów na odpady, bieżącą weryfikację przez zespół inwestora na projektach warunków segregacji oraz monitorowanie wskaźnika segregacji na placu budowy.

Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Cele polityki Grupy w odniesieniu do wykorzystywania zasobów odnoszą się do gospodarowania odpadami, w tym ich przygotowywania do odpowiedniego przetwarzania. W tym zakresie celem Grupy Echo na 2025 r. było osiągnięcie poziomu 70% segregacji wytworzonych odpadów budowlanych bezpośrednio na placach budowy (licząc wg wagi odpadów). Cel odnosił się do wypływów zasobów (odpadów) i był związany z drugim i trzecim poziomem postępowania z odpadami (przygotowywanie do ponownego użycia oraz recykling). Przyczynia się on do minimalizacji użycia surowców pierwotnych. Pośrednio przyczynia się także do zwiększenia wskaźnika wykorzystania materiałów w obiegu zamkniętym. Cel nie odnosi się do zrównoważonego pozyskiwania i użytkowania zasobów odnawialnych, ani innych kwestii związanych z wykorzystaniem zasobów lub gospodarką o obiegu zamkniętym.

Cel segregacji odpadów na budowach jest ustalany corocznie przez zarządy Echo Investment S.A. i Archicom S.A. (dla swoich grup) i wynika z bieżącej analizy możliwości wykonawców, wymogów prawnych i regulacyjnych, realizacji celu w poprzednim roku i wyciągniętych wniosków i spostrzeżeń.

Posegregowane odpady trafiają do specjalistycznych firm, które przygotowują je do dalszego użycia przez inne podmioty.

Poziom segregacji na placach budowy Grupy w 2025 r. wyniósł 66%. Na 2025 r. celem segregacji na placach budowy było również 70% odpadów w całej Grupie. Wysokość tego wskaźnika zostanie prawdopodobnie utrzymana w 2026 r. Jest to wskaźnik oparty na porównaniu odpadów segregowanych do całej masy wyprodukowanych odpadów, licząc wg wagi.

72 880,3 t

– tyle wygenerowanych na budowach Grupy odpadów zostało posegregowanych na placach budowy

70%

– tyle wynosił cel na 2025 r.

Cel związany z segregacją odpadów na placu budowy jest dobrowolny, został przyjęty w Grupie wewnętrznie i w jego wyznaczaniu nie brały udziału zainteresowane strony. Nie odnosi się bezpośrednio do zwiększenia projektowania budynków w obiegu zamkniętym.

Grupa monitoruje skuteczność swojej polityki i podejmowanych działań dotyczących istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów poprzez bieżące raportowanie ilości wytwarzanych na budowach odpadów oraz stopnia ich segregacji. Od stycznia 2025 r. Grupa Echo wprowadziła szczegółowy system raportowania odpadów z podziałem na wszystkie frakcje określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 grudnia 2014 r. w sprawie katalogu odpadów. Na podstawie karty przekazania odpadów przekazywanych przez odbiorcę, każdy odpad jest monitorowany, a zbiorcze dane agregowane z całej inwestycji oraz w ramach Grupy.



Zasoby wprowadzane

Grupa realizując działania inwestycyjne, dokonuje kontraktacji usług budowlanych oraz zakupów na potrzeby prowadzenia budowy. Zlecenie prac związane jest z wykorzystaniem przede wszystkim takich materiałów jak: beton, stal, szkło, materiały prefabrykowane, gips, klinkier, drewno, a także materiałów z zakresu surowców krytycznych i metali ziem rzadkich.

Spółka Echo Investment wdrożyła system pozyskiwania i agregowania danych od wykonawców i podwykonawców, który od 2025 r. umożliwia zbieranie informacji o masie wprowadzanych materiałów. Po weryfikacji prawidłowości zbierania danych, systemem raportowania może zostać objęta cała Grupa.

Jednakże, w odniesieniu do okresu raportowego Grupa nie dysponuje danymi dotyczącymi całkowitej masy produktów i materiałów technicznych z wyszczególnieniem surowców krytycznych i metali ziem rzadkich oraz materiałów biologicznych wykorzystanych na placach budowy i w procesach inwestycyjnych. Wynika to z faktu, że szczegółowy obowiązek raportowania frakcji materiałowych jest wdrażany stopniowo wraz z zawieraniem nowych kontraktów z podwykonawcami.

Zasoby odprowadzane

Kluczowymi produktami Grupy są budynki o różnych funkcjach: mieszkaniowej, biurowej, handlowej oraz pobytu zbiorowego (mieszkania na wynajem, akademiki). Grupa nie posiada polityki dotyczącej projektowania i budowania budynków w zgodzie z zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym, jednak stosuje adekwatne do GOZ rozwiązania przede wszystkim ze względu na ich racjonalność ekonomiczną, a także rosnącą świadomość społeczną w kwestiach związanych ze zrównoważonym rozwojem. W szczególności chodzi o trwałość budynków, możliwość ich naprawy, demontażu jego elementów i przerobienia w ramach procesu budowlanego lub remontowego.

W projektowaniu i realizacji budynków (produktów) Grupy wykorzystywane są technologie i rozwiązania wspierające gospodarkę o obiegu zamkniętym:

- wykorzystanie trwałych, lokalnych materiałów o wysokiej jakości, które mogą być ponownie wykorzystane po rozbiórce budynku,
- wykorzystanie trwałych urządzeń o długim oczekiwanym czasie eksploatacji i możliwych do naprawy,
- minimalizacja powstawania odpadów,
- segregacja odpadów na terenie budów.

Od 2025 r. w zawieranych umowach z wykonawcami inwestycji wprowadzono zapisy zobowiązujące do przedkładania do Echo Investment informacji dotyczących wykorzystanych materiałów w podziale na główne frakcje, takie jak metal, szkło, beton.

W procesie budowy powstają istotne masy odpadów, które – zgodnie z polityką Grupy – są segregowane bezpośrednio na placach budowy. System segregacji i jego funkcjonowanie zostały opisane w ramach ujawnienia E5-3 Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym.

Przykładem jest rozbiórka biurowca Curtis Plaza. W ramach rozbiórki budynku Curtis Plaza przy ul. Wołoskiej 18 w Warszawie Grupa wdrożyła zasady gospodarki o obiegu zamkniętym, koncentrując się na selektywnej segregacji i odzysku materiałów rozbiórkowych. Proces obejmował identyfikację i ewidencję wszystkich odpadów zgodnie z obowiązującymi kodami (m.in. 17 01 01 [odpady z betonu], 17 04 01–05 [zbrojenia i metale], 17 06 04 [materiały izolacyjne], 17 09 04 [odpady zmieszane z budowy]) oraz przekazanie ich do recyklingu uprawnionym odbiorcom. Z budynku o powierzchni 17 161 mkw. odzyskano beton, stal, aluminium, miedź, kable, papę i materiały izolacyjne, a ich segregacja odbywała się bezpośrednio na placu rozbiórki.

Łączny poziom odzysku materiałów wyniósł 97,28%, przekraczając wymagany próg 95%. Pełny odzysk uzyskano dla betonu, stali i metali nieżelaznych. Materiały izolacyjne odzyskano w 50%, a kable w 90%.

Grupa nie posiada informacji o tym, w jakim stopniu materiały po rozbiórce wybudowanych przez Grupę budynków mogą zostać wykorzystane do recyklingu i ponownego użycia.

Odpady niebezpieczne

Odpady niebezpieczne odbierane z budów Grupy to głównie opakowania po piankach, klejach i uszczelniaczach oraz niewielkie ilości azbestu. Pierwsza kategoria odpadów jest przekazywana wyspecjalizowanym podmiotom, które zajmują się ich utylizacją lub neutralizacją. Azbest powstaje wyłącznie w procesach rozbiórki (nie jest wykorzystywany w budowie) i jest odbierany i utylizowany przez specjalistyczne podmioty.

Kolejną klasą odpadów niebezpiecznych jest papa, która zwykle jest odbierana przez dostawców pokryć dachowych do ponownego wykorzystania – w przypadku odpadów z nowego materiału. Papa rozbiórkowa najczęściej jest przekazywana specjalistycznym podmiotom, które zajmują się jej recyklingiem lub utylizacją.

Grupa wykonuje badania zanieczyszczenia gruntu na działkach inwestycyjnych. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia grunt jest remediowany: zanieczyszczona ziemia jest usuwana i przekazywana wyspecjalizowanym podmiotom zajmującym się jej neutralizacją. Ziemia taka jest klasyfikowana jako odpad.



Odpady z placów budowy w 2025 r. – wskaźnik własny

Kategoria	Ilość (w tonach)	
	2024	2025
Całkowita ilość odpadów, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania	31 919,2	80 068,9
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania		7 188,6
w tym ziemia do remediacji	7 637,2	7 188,6
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania		72 880,3
Całkowita ilość odpadów skierowanych do unieszkodliwiania	3 094,2	8 455,5
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych skierowanych do unieszkodliwiania	3 094,2	11,1
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne skierowanych do unieszkodliwiania	3 094,2	8 444,4
Całkowita ilość wytworzonych odpadów na budowach	42 662,3	88 524,4
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych	7 649,0	7 199,7
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne	35 013,3	81 324,7

Do całkowitej ilości odpadów wytworzonych na budowach zaliczają się odpady budowlane (segregowane i zmieszane), odpady niebezpieczne (zwykle opakowania po substancjach chemicznych) oraz ziemia przeznaczona do remediacji.

Do odpadów, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania Grupa zalicza odpady, które zostały posegregowane na placach budowy, z wyjątkiem odpadów zmieszanych.

Odpadami niebezpiecznymi kierowanymi do unieszkodliwiania są opakowania po substancjach chemicznych oraz ziemia przeznaczona do remediacji.

Dane pochodzą z kart przekazania odpadu wystawianych przez odbiorców odpadów z placów budowy. Dane te są regularnie przekazywane do osób odpowiedzialnych za sprawozdawczość BHP i ochrony środowiska na budowie (zwykle są to pracownicy Grupy), a następnie wprowadzane przez nich do wewnętrznego informatycznego systemu, który je agreguje. Grupa na swoich placach budowy wymaga segregacji odpadów w podziale na drewno, metal, gruz i odpady niesegregowane, a także odpady niebezpieczne oraz ziemię do remediacji.

Grupa nie jest w stanie wskazać ilości odpadów, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania, w podziale na rodzaje procesów odzysku, ani kierowanych do unieszkodliwiania w podziale na sposób unieszkodliwiania. Grupa nie generuje odpadów promieniotwórczych.

Dane nie zostały poddane zewnętrznej weryfikacji.

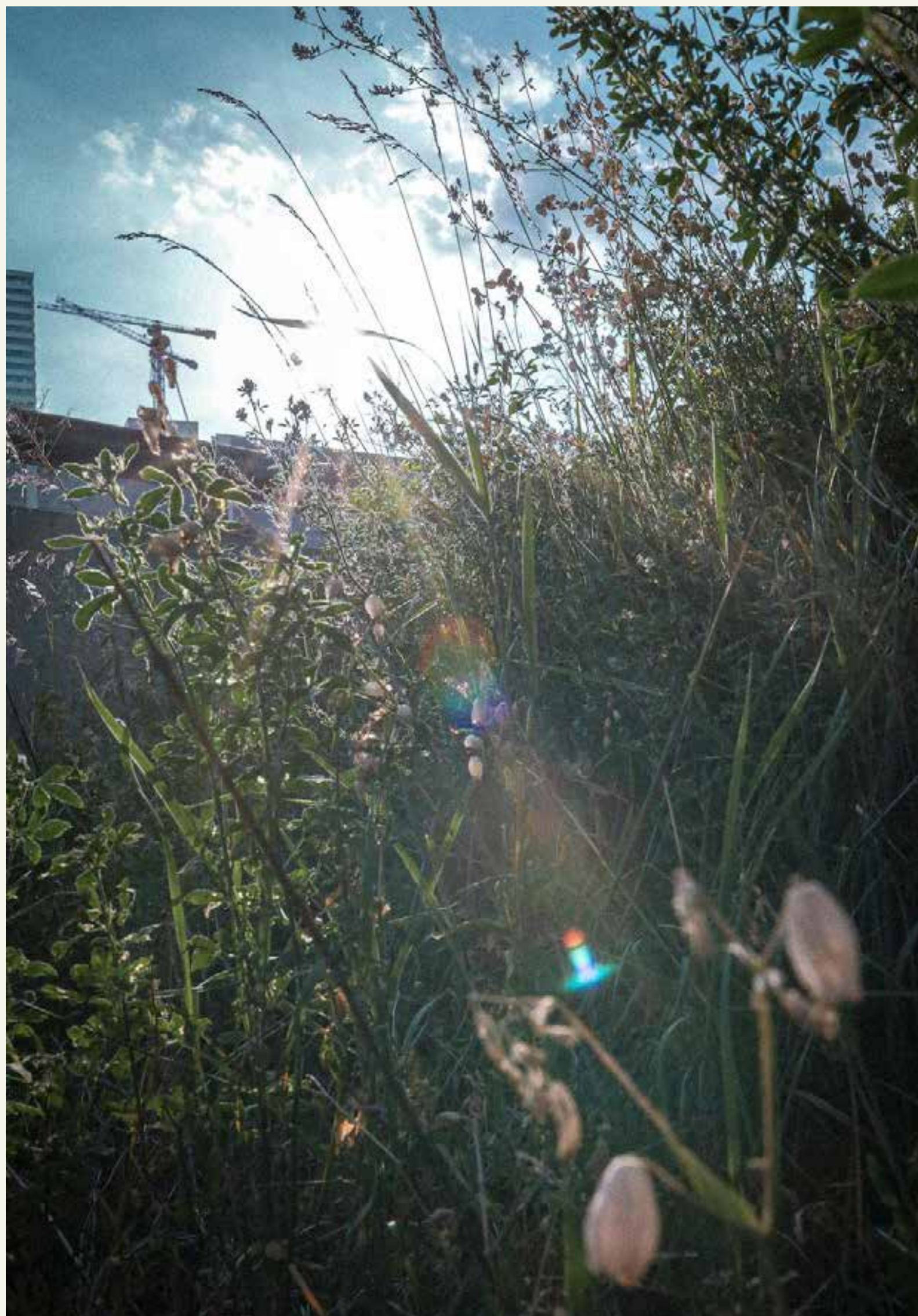
E5-6

Przewidywane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Grupa nie przeanalizowała skutków finansowych wynikających z ryzyk i szans związanych z wykorzystania zasobów i wpływu związanego z gospodarką o obiegu zamkniętym.

Grupa Echo planuje dalsze działania mające na celu poprawę systemu agregowania danych o procesach przetwarzania odpadów odebranych z prowadzonych inwestycji. W tym celu planujemy weryfikację zapisów w umowach z odbiorcami odpadów i wypracowanie rozwiązań mających na celu precyzyjne określenie odsetka odpadów poddanych recyklingowi.





Taksonomia UE

Wprowadzenie

Taksonomia UE to jednolite narzędzie opracowane przez Unię Europejską, które klasyfikuje działalności gospodarcze pod kątem ich cech zrównoważonych. Jej głównym celem jest wspieranie transformacji gospodarki w kierunku bardziej ekologicznego i neutralnego klimatycznie modelu rozwoju, zgodnie z założeniami Europejskiego Zielonego Ładu. Taksonomia stanowi kluczowy element regulacji wspierających finansowanie zrównoważonego rozwoju i transparentność w działalności przedsiębiorstw.

Taksonomia UE została ustanowiona na mocy Rozporządzenia (UE) 2020/852, które weszło w życie 12 lipca 2020 r. Obejmuje ona sześć celów środowiskowych:

1. łagodzenie zmian klimatu,
2. adaptacja do zmian klimatu,
3. zrównoważone wykorzystanie i ochrona zasobów wodnych i morskich,
4. przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym,
5. zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola,
6. ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów.

Zgodnie z systematyką zrównoważona środowiskowo działalność gospodarcza to taka działalność, która spełnia jednocześnie wskazane niżej wymagania:

1. wnosi istotny wkład w realizację co najmniej jednego z powyższych celów środowiskowych,
2. nie wyrządza poważnych szkód dla żadnego z celów środowiskowych,
3. jest prowadzona zgodnie z minimalnymi gwarancjami.

Przedsiębiorstwo podlegające obowiązkom wynikającym z Rozporządzenia (UE) 2020/852 ma obowiązek ujawniania trzech kluczowych wskaźników:

- udziału procentowego obrotu,
- udziału procentowego nakładów inwestycyjnych (CapEx),
- udziału procentowego wydatków operacyjnych (OpEx) odpowiadających aktywom lub procesom związanym z działalnością gospodarczą, która może zostać uznana za zrównoważoną środowiskowo.

Działalność prowadzona przez przedsiębiorstwo może być sklasyfikowana w jednej z trzech kategorii:

- a) **Działalność kwalifikująca się do systematyki – zrównoważona środowiskowo**
 - opisana w aktach delegowanych,
 - spełniająca kryteria określone w art. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852.
- b) **Działalność kwalifikująca się do systematyki – niezrównoważona środowiskowo**
 - opisana w aktach delegowanych,
 - niespełniająca części lub wszystkich wymogów określonych w art. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852.
- c) **Działalność niekwalifikująca się do systematyki**
 - nieopisana w aktach delegowanych,
 - dla której nie ustanowiono technicznych kryteriów kwalifikacji.
- d) **Działalności niepodlegające ocenie, uznane za nieistotne**
 - są to działalności, dla których przedsiębiorstwa niefinansowe mogą pominąć ocenę, czy część ich działalności gospodarczej kwalifikuje się do systematyki lub jest zgodna z systematyką, jeżeli łączne przychody/nakłady inwestycyjne/wydatki operacyjne związane z tą działalnością gospodarczą wynoszą mniej niż 10% mianownika kluczowego wskaźnika wyników dotyczącego przychodów, nakładów inwestycyjnych/wydatków operacyjnych.

Słownik używanych skrótów i pojęć

- CapEx** – ang. *capital expenditure*, nakłady inwestycyjne
- BHRC** – ang. *Business & Human Rights Centre*: międzynarodowa organizacja pozarządowa, która działa na rzecz promowania praw człowieka w działalności biznesowej
- CCM** – ang. *climate change mitigation*, łagodzenie zmian klimatu
- DNSH** – ang. *Do No Significant Harm*, zasada niewyrządzania znaczącej szkody
- KPI** – ang. *Key Performance Indicators*, kluczowe wskaźniki wyników efektywności
- NACE** – fr. *Nomenclature statistique des Activités économiques dans la Communauté Européenne*, statystyczna klasyfikacja działalności gospodarczej w Unii Europejskiej
- OECD** – ang. *Organisation for Economic Co-operation and Development*, Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju
- OpEx** – ang. *operational expenditure*, wydatki operacyjne
- PKD** – Polska Klasyfikacja Działalności
- SPV** – ang. *Special Purpose Vehicle*, spółka celowa, która jest tworzona w konkretnym celu, zwykle w celu realizacji określonego projektu lub osiągnięcia określonego celu finansowego, operacyjnego lub prawnego
- TKK** – Techniczne kryteria kwalifikacji, szczegółowe wymogi określone w Taksonomii UE, które działalność gospodarcza musi spełnić, aby zostać uznaną za zrównoważoną



Ujawnienia taksonomii UE

Kalkulacja działalności zrównoważonej środowiskowo Grupy Echo została przeprowadzona na podstawie obowiązujących regulacji, w szczególności:

- **Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852** z 18 czerwca 2020 r. – ustanawiające ramy wspierające zrównoważone inwestycje oraz zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088.
- **Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2139** z 4 czerwca 2021 r. – określające techniczne kryteria kwalifikacji działalności gospodarczej jako wnoszącej istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub adaptację do zmian klimatu, a także czy działalność ta nie wyrządza poważnych szkód względem innych celów środowiskowych.
- **Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2178** z 6 lipca 2021 r. – uzupełniające przepisy w zakresie ujawniania informacji dotyczących zrównoważonej działalności gospodarczej przez przedsiębiorstwa objęte art. 19a i 29a dyrektywy 2013/34/UE, wraz z określeniem sposobu spełnienia tego obowiązku.
- **Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2022/1214** z 9 marca 2022 r. – zmieniające rozporządzenie (UE) 2021/2139 w odniesieniu do działalności w wybranych sektorach energetycznych oraz rozporządzenie (UE) 2021/2178 dotyczące ujawniania szczegółowych informacji o tych rodzajach działalności.
- **Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2485** z 27 czerwca 2023 r. – wprowadzające dodatkowe techniczne kryteria kwalifikacji dla wybranych działalności, określające warunki ich wkładu w łagodzenie zmian klimatu lub adaptację do zmian klimatu oraz zgodność z zasadą „brak poważnych szkód” dla pozostałych celów środowiskowych.
- **Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2486** z 27 czerwca 2023 r. – ustanawiające techniczne kryteria kwalifikacji dla działalności wspierającej cele środowiskowe, takie jak zrównoważone użytkowanie i ochrona zasobów wodnych i morskich, przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym, zapobieganie zanieczyszczeniom

oraz ochrona bioróżnorodności. Rozporządzenie to zmienia także przepisy dotyczące ujawniania szczegółowych informacji o tych działalnościach.

- **Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2026/73** z 4 lipca 2025 r. – zmieniające rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2178 w odniesieniu do uproszczenia treści i prezentacji informacji dotyczących zrównoważonej środowiskowo działalności, które mają być ujawniane, oraz rozporządzenia delegowane (UE) 2021/2139 i (UE) 2023/2486 w odniesieniu do uproszczenia niektórych technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu, czy działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem celów środowiskowych. Grupa Echo skorzystała ze zwolnienia z wprowadzonych niniejszym rozporządzeniem wzorów tabel i zasad na mocy art. 4 rozporządzenia.

Opis procesu weryfikacji kwalifikowalności działalności do Taksonomii UE

Na potrzeby sporządzenia ujawnień za 2025 r. Grupa Echo zgodnie z przepisami dot. działalności wskazanymi w załącznikach Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) do Taksonomii UE dokonała przeglądu działalności własnej oraz działalności prowadzonej przez poszczególne spółki w Grupie, celem wyodrębnienia działalności kwalifikujących się do systematyki. Zakresem przeglądu objęte zostały spółki zależne, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo. Identyfikację działalności kwalifikowalnych przeprowadzono na podstawie opisów działalności w systematyce oraz oceny działań realizowanych na poziomie Grupy Echo, a także na poziomie poszczególnych projektów realizowanych w spółkach SPV oraz pomocniczo na podstawie klasyfikacji PKD/NACE. W przypadku, gdy opis projektu zgadzał się z opisem działalności w systematyce, działalność ta została określona jako kwalifikująca się. Następnie do poszczególnych działalności przypisano cele środowiskowe, w stosunku do których przeprowadzono ocenę spełnienia kryteriów istotnego wkładu oraz ocenę spełnienia zgodności z zasadą „niewyrządzania znaczącej szkody” (DNSH) dla pozostałych celów środowiskowych w kolejnym etapie. Wszystkie zidentyfikowane

działalności w Grupie Echo w 2025 r. wnoszą istotny wkład jedynie do **celu łagodzenie zmian klimatu (CCM)**.

Weryfikacja przypisania działalności do Taksonomii UE była prowadzona przez zespół ESG, zaś proces nadzoru nad odpowiednim przypisaniem kodów PKD dla spółek SPV prowadzony był przez Dyrektora Działu Prawnego.

W ramach prowadzonych prac zidentyfikowano następujące działalności kwalifikujące się do systematyki:

- **Działalność 6.5. Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi**

Zakup, finansowanie, wynajem, leasing i eksploatacja pojazdów należących do kategorii M1 oraz N1, które to kategorie objęte są zakresem rozporządzenia (WE) nr 715/2007 Parlamentu Europejskiego i Rady, lub do kategorii L (pojazdy dwu- i trójkołowe oraz czterokołowce). Rodzaje działalności gospodarczej należące do tej kategorii mogą być powiązane z szeregiem kodów NACE, w szczególności H49.32, H49.39 i N77.11 zgodnie ze statystyczną klasyfikacją działalności gospodarczej ustanowioną rozporządzeniem (WE) nr 1893/2006.

Aktywność biznesowa prowadzona przez Grupę w ramach działalności 6.5. Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi, obejmuje użytkowanie pojazdów osobowych na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej.

- **Działalność 7.1. Budowa nowych budynków**

Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych poprzez zgromadzenie środków finansowych, technicznych i fizycznych w celu realizacji projektów budynków przeznaczonych do późniejszej sprzedaży, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem kompletnych budynków mieszkalnych i niemieskalnych, na własny rachunek do sprzedaży bądź na podstawie wynagrodzenia lub umowy. Rodzaje działalności gospodarczej należące do tej kategorii mogą być powiązane z szeregiem kodów NACE, w szczególności F41.1 i F41.2, w tym również

działalności objęte kodem F43 zgodnie ze statystyczną klasyfikacją działalności gospodarczej ustanowioną rozporządzeniem (WE) nr 1893/2006.

Aktywność biznesowa prowadzona przez Grupę w ramach działalności 7.1. Budowa nowych budynków dotyczyła realizacji wszystkich projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Grupę w okresie sprawozdawczym 2025 r., które swoim zakresem objęły:

- budowę i sprzedaż obiektów komercyjnych (biurowych i handlowych), zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowych,
- zarządzanie projektami deweloperskimi dla innych podmiotów.

• **Działalność 7.7. Nabywanie i prawo własności budynków**

Kupno nieruchomości i wykonanie prawa własności do tej nieruchomości. Rodzaje działalności gospodarczej należące do tej kategorii mogą być powiązane z kodem NACE L68 zgodnie ze statystyczną klasyfikacją działalności gospodarczej ustanowioną rozporządzeniem (WE) nr 1893/2006.

Aktywność biznesowa prowadzona przez Grupę Echo w ramach działalności 7.7. Nabywanie i prawo własności budynków, obejmuje wynajem powierzchni biurowej, handlowej i mieszkaniowej.

W ramach przeprowadzonego procesu kwalifikowalności w badanym okresie sprawozdawczym Grupa Echo nie zidentyfikowała innych działalności kwalifikowalnych niż te wymienione wyżej.

Ocena zgodności działalności z kryteriami istotnego wkładu i DNSH

Ocenę zgodności wyżej wymienionych działalności z technicznymi kryteriami kwalifikacji określonymi w załącznikach do Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2139 przeprowadzono dwuetapowo:

1. Etap pierwszy: ocena spełnienia kryteriów istotnego wkładu dla działalności zakwalifikowanych do Taksonomii UE.

W ramach poszczególnych działalności, które zostały zakwalifikowane do Taksonomii w Grupie Echo, oceniono wskazane poniżej kryteria istotnego wkładu:

- **Dla działalności 6.5 CCM Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi:** dokonano oceny posiadanej przez spółki z Grupy Echo floty samochodowej pod kątem emisyjności poszczególnych pojazdów. Ze względu na to, że wszystkie te pojazdy posiadają silniki spalinowe, wykazanie zgodności z kryterium istotnego wkładu dla celu łagodzenie zmian klimatu nie było możliwe.
- **Dla działalności 7.1 CCM: Budowa nowych budynków:** dokonano oceny wybranych projektów inwestycyjnych Grupy pod kątem spełniania przez nie poniższych kryteriów dla celu łagodzenie zmian klimatu:
 - zapotrzebowanie na energię pierwotną (PED) jest co najmniej o 10% niższe od wymaganego progu,
 - przeprowadzenie testów szczelności powietrznej i integralności cieplnej po zakończeniu budowy,
 - Potencjał globalnego ocieplenia (GWP) obliczony dla każdego etapu cyklu życia i ujawniany inwestorom oraz klientom na żądanie.

Grupa Echo, jako generalny wykonawca projektu Office House, realizowanego w ramach większej inwestycji o nazwie Towarowa 22 również dokonała oceny zgodności budynku z kryteriami istotnego wkładu, z uwagi na to, że poprzez realizację tej usługi, czerpie przychody z działalności 7.1 „Budowa nowych budynków”.

- **Dla działalności 7.7 CCM: Nabywanie i prawo własności budynków:** dokonano oceny projektów inwestycyjnych Grupy pod kątem spełniania przez nie poniższych kryteriów dla celu łagodzenie zmian klimatu:
 - Dla budynków wybudowanych przed 31 grudnia 2020 r.: należenie do 15% najbardziej efektywnych budynków

w kraju/regionie pod względem wskaźników zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (PED). Do analiz wykorzystano wartość wskaźnika opublikowaną na stronach internetowych Ministerstwa Rozwoju i Technologii na podstawie danych z Centralnego Rejestru Charakterystyki Energetycznej Budynków z podziałem dla poszczególnych rodzajów budynków. Najnowszy komunikat opublikowano 22 grudnia 2025 r. Zgodnie z informacjami Ministerstwa Rozwoju i Technologii do sprawozdawczości dla roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2025 r. rekomendowane jest wykorzystanie wartości opublikowanych przez MRiT wskazanych w poprzednim komunikacie. W związku z tym Grupa Echo w analizach wykorzystwała wskaźnik opublikowany 16 grudnia 2024 r., wskazujący wartość, 109,84 kWh/(mkw.rok), właściwy dla budynków użyteczności publicznej – innych, które podlegały ocenie w ramach działalności Grupy.

- Dla budynków wybudowanych po 31 grudnia 2020 r.: spełnienie kryteriów określonych w sekcji 7.1 załącznika, obowiązujących w momencie nabycia.
- Dla dużych budynków niemieszkalnych (>290 kW mocy systemów grzewczych, wentylacyjnych lub klimatyzacyjnych): efektywne zarządzanie energią poprzez monitorowanie i ocenę wydajności.

Grupa nie wykazała zgodności z technicznymi kryteriami kwalifikacji dla części zrealizowanych projektów w ramach działalności 7.1 i 7.7 generujących niewielkie wskaźniki. Główną przyczyną tego faktu był brak możliwości pozyskania dokumentacji potwierdzającej spełnienie technicznych kryteriów kwalifikacji dla części projektów.

2. **Etap drugi: ocena spełnienia kryteriów nieczynienia poważnych szkód (DNSH) pozostałym celom środowiskowym dla działalności zakwalifikowanych do Taksonomii UE.**

Kolejnym etapem oceny zgodności działalności z Taksonomią była ocena, czy zakwalifikowane działalności spełniają kryteria nieczynienia poważnych szkód (DNSH). Konkretne kryteria DNSH różnią się w zależności od prowadzonej działalności taksonomicznej.

Grupa Echo dokonała oceny kryteriów DNSH dla wszystkich działalności kwalifikujących się do Taksonomii UE. Ocena ta obejmowała przede wszystkim:

- W ramach **adaptacji do zmian klimatu**: przeprowadzenie analizy ryzyk związanych ze zmianami klimatu oraz wdrożenie rozwiązań adaptacyjnych w ramach inwestycji. Ryzyka klimatyczne zostały zweryfikowane z najnowszymi scenariuszami klimatycznymi SSP (Shared Socio-Economic Pathways – Wspólne Ścieżki Rozwoju Społeczno-Ekonomicznego). Pozostają na tym samym poziomie, na jakim zidentyfikowano je w analizach.
- W ramach **zrównoważonego użytkowania i ochrony zasobów wodnych i morskich**: potwierdzenie parametrów zużycia wody dla urzędzeń sanitarnych.
- W ramach **przejścia na gospodarkę o obiegu zamkniętym**: weryfikacja kryterium 70% odpadów budowlanych przygotowanych do ponownego użycia, recyklingu lub odzysku oraz ocena technik konstrukcyjnych wspierających cyrkularność.
- W ramach **zapobiegania i kontroli zanieczyszczeń**: ocena stosowania i obecność substancji chemicznych, emisji formaldehydu i związków CVOC, a także możliwości skażenia terenu oraz emisji hałasu, pyłu i innych zanieczyszczeń powietrza.
- W ramach **ochrony i odbudowy bioróżnorodności oraz ekosystemów**: identyfikacja terenu na którym wznoszony jest budynek pod kątem jego znaczenia dla bioróżnorodności (dla działalności 7.1).

Ocena kryteriów DNSH nie została przeprowadzona dla działalności 6.5, z uwagi na niespełnianie przez tę działalność kryteriów istotnego wkładu.

Ocena zgodności z minimalnymi gwarancjami

Ocena zgodności z minimalnymi gwarancjami została przeprowadzona zgodnie z art. 18 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852. Zgodnie z tym przepisem minimalne gwarancje obejmują procedury wdrażane przez przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w celu zapewnienia przestrzegania Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych oraz Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka. Obejmują one również zasady i prawa określone w ośmiu podstawowych konwencjach wskazanych w Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy oraz w Międzynarodowej Karcie Praw Człowieka.

Celem minimalnych gwarancji jest ustanowienie norm w zakresie standardów społecznych i etycznych, zgodnie z którymi przedsiębiorstwo powinno działać, aby jego działania zostały określone jako zrównoważone. Oznacza to, że przedsiębiorstwo nie może wyrządzać żadnej szkody ani naruszać żadnych praw lub przepisów związanych z czterema tematami: podatkami, uczciwą konkurencją, korupcją i prawami człowieka¹, które poruszane są w Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych.

Na podstawie wytycznych określonych w Raporcie końcowym w sprawie minimalnych gwarancji z października 2022 r., opracowanym przez ciało doradcze Komisji Europejskiej – Platformę ds. zrównoważonego finansowania (Platform on Sustainable Finance), a także z uwzględnieniem zaktualizowanych Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, opublikowanych w czerwcu 2023 r., Grupa Echo w 2025 r. dokonała przeglądu polityk i procesów oraz przeprowadziła weryfikację naruszeń związanych z wyżej wymienionymi aspektami, korzystając

¹ Zakres tematów istotnych przy weryfikacji Minimalnych Gwarancji został nakreślony w publikacji Platform on Sustainable Finance. Final Report on Minimum Safeguards. October 2022. European Commission. Dostęp online: https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-10/221011-sustainable-finance-platform-finance-report-minimum-safeguards_en.pdf [finance.ec.europa.eu] s.11

z odpowiednich baz danych.

Weryfikacja zgodności z minimalnymi gwarancjami została przeprowadzona na poziomie całej organizacji w sposób zagregowany, z uwzględnieniem całego łańcucha dostaw. Takie podejście pozwoliło na kompleksową ocenę procesów i działań przedsiębiorstwa w jego granicach oraz poza jego granicami, eliminując konieczność analizowania każdego projektu lub działalności z osobna.

Platforma ds. zrównoważonego finansowania określiła następujące przesłanki niespełnienia minimalnych gwarancji:

1. Nieodpowiednie lub nieistniejące procesy należytej staranności w zakresie praw człowieka, w tym praw pracowniczych, korupcji, opodatkowania i uczciwej konkurencji.
2. Podmiot nienależycie wdrożył procesy należytej staranności, czego przejawem są następujące zdarzenia:
 - 2.1. Podmiot został ostatecznie pociągnięty do odpowiedzialności lub uznany za naruszający prawo pracy lub prawa człowieka w niektórych rodzajach spraw sądowych z zakresu prawa pracy lub praw człowieka.
 - 2.2. Podmiot nie podjął współpracy z Krajowym Punktem Kontaktowym OECD (dalej KPK OECD) w sprawie zgłoszenia przyjętego przez KPK OECD.
 - 2.3. Business and Human Rights Resource Centre (BHRC) podjęło zarzut wobec podmiotu, a podmiot nie odpowiedział na niego w ciągu 3 miesięcy².

² Platform on Sustainable Finance. Final Report on Minimum Safeguards. October 2022. European Commission. Dostęp online: https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-10/221011-sustainable-finance-platform-finance-report-minimum-safeguards_en.pdf [finance.ec.europa.eu] Str. 34, 35

→ Przesłanka 1

W Grupie Echo prowadzony jest proces należytej staranności w odniesieniu do praw człowieka, w tym praktyk pracowniczych. W tym zakresie w 2024 r. Grupa Echo stworzyła procedurę spełniania minimalnych gwarancji, obejmującą sześć etapów procesu należytej staranności zgodnie z wytycznymi OECD. Poniżej przedstawiono kluczowe działania w zakresie każdego z poszczególnych etapów.

1. **Włączanie zasad odpowiedzialnego prowadzenia działalności biznesowej w polityki i systemy zarządzania**

Grupa Echo na stałe włączyła zapisy dotyczące praw człowieka do Kodeksu postępowania Grupy. W zakresie praw pracownika w Grupie funkcjonują: regulamin pracy, regulamin wynagradzania, regulamin premiowania, regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, procedura zgłoszeń wewnętrznych, regulamin wyboru przedstawicieli pracowników, dokumentacja oceny ryzyka zawodowego oraz polityka bezpieczeństwa danych w Grupie. Ponadto w Grupie Echo obowiązuje Kodeks Postępowania, formułujący podstawowe zasady i zobowiązania w zakresie Kwestii RBC (zagadnień objętych Wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych).

W Grupie Echo funkcjonuje Kodeks antykorupcyjny, zgodnie z którym identyfikowane i monitorowane jest ryzyko możliwości wystąpienia przypadków korupcji zarówno w operacjach własnych, jak również w zakresie współpracy z partnerami biznesowymi w łańcuchu wartości. Nadzór nad procesem identyfikacji i analizy ryzyka korupcji sprawują Dyrektorzy działów prawnych Echo Investment i Archicom. Celem przeciwdziałania możliwości wystąpienia przypadków korupcji, włączane są również klauzule antykorupcyjne w umowy z partnerami, które obligują ich do przestrzegania odpowiednich przepisów.

W zakresie uczciwości podatkowej w Grupie funkcjonuje strategia podatkowa, która realizowana jest przez zespoły Finansów oraz Podatków i Cen Transferowych. Celem strategii jest wypełnianie należytych wymogów prawnych w zakresie podatkowym, analiza konsekwencji podatkowych wynikających ze zmian organizacyjnych, a także

przestrzeganie odpowiednich procesów związanych z zarządzaniem ryzykiem podatkowym.

W obszarze zapewnienia uczciwej konkurencji, Grupa realizuje komunikację wewnętrzną dla pracowników związaną z tym zagadnieniem celem przeciwdziałania zachowaniom antykonkurencyjnym.

2. **Identyfikacja i ocena negatywnych skutków związanych z działalnością przedsiębiorstwa, w łańcuchu dostaw lub w relacjach biznesowych**

Identyfikacja i ocena negatywnych skutków prowadzona jest w ramach analizy podwójnej istotności (DMA) zgodnej ze Standardami ESRS, która ma na celu identyfikację i ocenę istotności wpływów, szans i ryzyk między innymi w odniesieniu do praw człowieka i praw pracownika. Kwestie praw człowieka i praw pracownika podnoszone są również w ramach procesu analizy ryzyk biznesowych oraz audytu wewnętrznego, który bada wybrane obszary działalności biznesowej, identyfikując ryzyka i obszary do doskonalenia, które mogą rzutować na kwestie odpowiedzialnego biznesu. W proces oceny ryzyka naruszeń praw człowieka i praw pracownika w ramach procesu analizy ryzyk biznesowych włączone są również m.in zespoły kontraktacji, BHP, HR i inne. Przedsiębiorstwo prowadzi ponadto ankietowanie pracowników oraz kontrahentów w łańcuchu wartości celem określenia ich zgodności z minimalnymi gwarancjami. Ciągłość procesu identyfikacji ryzyka oraz doskonalenia procesu zarządzania ryzykiem zapewniona jest poprzez ustanowienie procedury ustalającej obowiązki w tym zakresie.

3. **Wstrzymywanie negatywnych skutków, zapobieganie negatywnym skutkom lub łagodzenie negatywnych skutków**

W przypadku negatywnych skutków – potencjalnych lub rzeczywistych – identyfikowanych przez Grupę Echo istnieje szeroki wachlarz środków, które można zastosować. W zależności od charakteru skutku możliwe jest m.in.:

- wyznaczanie celów strategicznych w ramach Strategii zrównoważonego rozwoju,

- tworzenie lub dostosowanie istniejących ram proceduralnych, służących zarządzaniu skutkiem,
- działanie w ramach relacji z interesariuszami w celu wykorzystania siły oddziaływania.

Wyżej wymienione akcje stanowią przykłady i nie formułują pełnego katalogu działań.

Podejmowanie działań mających na celu zaprzestanie, zapobieganie, łagodzenie i naprawę niekorzystnych wpływów prowadzone jest również w ramach wdrożonego systemu zgłaszania nieprawidłowości. System zgłaszania nieprawidłowości obejmuje szczegółowe działania w przypadku wystąpienia zgłoszeń obejmujące dokumentowanie czynności oraz przygotowanie raportu z podjętych działań i wniosków z postępowania dla wyższej kadry kierowniczej.

4. **Monitorowanie skuteczności podjętych działań i ich efektów**

Monitorowanie wdrażania i skuteczności działań przedsiębiorstwa w zakresie należytej staranności odbywa się na poziomie każdego z poprzednich kroków procesów biznesowych oraz jest prowadzone przez zespoły odpowiedzialne za poszczególne polityki i procesy wdrożone w Grupie. Monitorowanie prowadzone jest w sposób ciągły oraz stanowi integralną część praktyki biznesowej.

5. **Informowanie o sposobie postępowania w przypadku wystąpienia negatywnych skutków**

Informowanie o sposobie postępowania w przypadku wystąpienia naruszeń obejmuje kilka kanałów komunikacji ukierunkowanych na interesariuszy, których bezpośrednio dotyczą prawa człowieka i prawa pracownika. W tym zakresie zespół HR prowadzi ciągłą komunikację z pracownikami. W odniesieniu do dostawców i partnerów w łańcuchu wartości, a także innych istotnych interesariuszy, z którymi może wiązać się skutek, kwestie związane z prawami człowieka i prawami pracownika poruszane są w ramach bieżącej komunikacji prowadzonej przez zespół kontraktacji i realizacji inwestycji, a także poprzez zespół i w ramach nadzoru BHP.

6. Podjęcie działań zaradczych

W przypadku wystąpienia negatywnych skutków związanych z kwestiami odpowiedzialnego prowadzenia biznesu (RBC) Grupa Echo realizuje działania naprawcze dążące do powstrzymania oraz naprawy szkód. Działania mają na celu przywrócenie stanu sprzed powstania szkody, biorąc pod uwagę możliwe ograniczenia oraz możliwość oddziaływania oraz wcześniejsze analizy odpowiedzialności za powstanie negatywnego skutku. W przypadku negatywnych skutków na dalszych etapach łańcucha wartości Grupa Echo zakłada wykorzystanie siły oddziaływania na partnerów biznesowych w celu naprawy skutków w jak największym możliwym zakresie. W trakcie naprawy szkód, jeżeli zajdzie taka potrzeba, Grupa Echo współpracuje ze stosownymi organami sądowymi i pozasądowymi uczestniczącymi w procesie.

→ Przesłanka 2

Zgodnie z oceną przeprowadzoną w toku przygotowań do publikacji sprawozdania za 2025 r. w Grupie Echo nie doszło do sytuacji, mogących świadczyć o nienależycie wdrożonym procesie należytej staranności. W kolejnych sekcjach prezentowane są szczegóły dotyczące weryfikacji składowych przesłanki drugiej.

Przesłanka 2.1

Grupa Echo przeprowadziła weryfikację, czy w stosunku do Grupy w okresie sprawozdawczym nie zapadły prawomocne wyroki skazujące w obszarze praw człowieka, w tym praw pracowniczych, korupcji, opodatkowania i uczciwej konkurencji. W wyniku tak przeprowadzonej weryfikacji stwierdzono brak informacji, które spowodowałyby nieprzestrzeganie przez nią minimalnych gwarancji.

Przesłanka 2.2

Grupa Echo przeprowadziła weryfikację bazy zgłoszeń KPK OECD, która wykazała brak zaistniałych zgłoszeń w stosunku do spółek z Grupy Echo, w okresie którego dotyczyła weryfikacja, tym samym nie było dialogu z KPK OECD we wskazanym okresie [<http://mne-guidelines.oecd.org/database/>].

Przesłanka 2.3

Grupa Echo zweryfikowała bazę zgłoszeń Business and Human Rights Centre (BHRC), która wykazała brak zaistniałych zgłoszeń w stosunku do spółek z Grupy Echo, w okresie którego dotyczyła weryfikacja [<https://www.business-humanrights.org/en/companies>].

Zgodnie z Zawiadomieniem Komisji 2023/C 211/01 Grupa Echo oceniła, że jej działalność nie jest związana z ekspozycjami na broń kontrowersyjną a wskaźniki SFDR dot. nieskorygowanej luki płacowej oraz różnicowania członków zarządu ze względu na płeć są przedmiotem sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w jego części na stronach 40, 159.

Prezentacja działalności zgodnych z Taksonomią UE w okresie raportowym

Poniżej przedstawiono zestawienie projektów Grupy, które po przeprowadzeniu oceny zgodności z kryteriami istotnego wkładu, kryteriami DNSH oraz oceną spełnienia minimalnych gwarancji zostały zakwalifikowane jako zrównoważone środowiskowo.



Nazwa Inwestycji	Miasto	Etap	Rodzaj działalności	Cel środowiskowy
Brain Park A i B – Office	Kraków	W eksploatacji	7.7	Łagodzenie zmian klimatu
Brain Park C – Office	Kraków	Sprzedany w Q4 2025	7.7	Łagodzenie zmian klimatu
Swobodna I – Office	Wrocław	W budowie	7.1	Łagodzenie zmian klimatu
Wita Stwosza – Office	Kraków	W budowie	7.1	Łagodzenie zmian klimatu
Galeria Libero – Retail	Katowice	Sprzedany w Q4 2025	7.7	Łagodzenie zmian klimatu
Towarowa 22 bud G – Residential	Warszawa	W budowie	7.1	Łagodzenie zmian klimatu
MidPoint 71 Powierzchnia biurowa	Wrocław	W eksploatacji	7.7	Łagodzenie zmian klimatu
City Forum – Office Powierzchnia biurowa	Wrocław	W eksploatacji	7.7	Łagodzenie zmian klimatu
T22 Office B, ul. Towarowa – JV	Warszawa	Zarządzanie budową budynku	7.1	Łagodzenie zmian klimatu
T22 Budynek A, ul. Towarowa – JV	Warszawa	Zarządzanie budową budynku	7.1	Łagodzenie zmian klimatu



Poniżej przedstawiono tabelę prezentującą proces badania technicznych kryteriów kwalifikacji dla budynków zakwalifikowanych do działalności 7.1.

Wymaganie TKK	Opis spełnienia wymagania
SC CCM	Pierwszym krokiem jest weryfikacja, czy zapotrzebowanie na energię pierwotną liczone przed rozpoczęciem budowy spełnia kryteria istotnego wkładu, a więc jest co najmniej o 10% mniejsze niż próg określony w odniesieniu do wymagań dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii. Fakt ten jest potwierdzany w odniesieniu do projektowego świadectwa charakterystyki energetycznej. Po zakończeniu budowy kryterium to potwierdzane jest w odniesieniu do powykonawczego świadectwa charakterystyki energetycznej.
	W budżecie inwestycji, które są realizowane z zamiarem uzyskania zgodności z TKK, uwzględniane są środki finansowe na niezbędne badania szczelności powietrznej i integralności cieplnej, które wykonuje się po zakończeniu budowy. Informacje o wszelkich odchyleniach od założonych w projekcie poziomów wydajności są analizowane, a klienci są informowani o nich podczas odbioru technicznego lokalu.
	Grupa kalkuluje współczynnik globalnego ocieplenia (GWP) na etapie projektowym dla etapów cyklu życia: A1-A3. Dokumentacja oraz kalkulacja są aktualizowane po zakończeniu budowy. Informacje dotyczące wartości współczynnika GWP są docelowo elementem dokumentacji powykonawczej inwestycji, będącej w dyspozycji zarządcy budynku. Dokumentacja i wyniki GWP mogą być również dostępne dla klientów i inwestorów na żądanie.
DNSH CCA	Dla budynków przeprowadza się analizę ryzyk klimatycznych, w ramach której określa się kluczowe ryzyka fizyczne, na które narażony jest budynek. Następnie analizowane są dane budynku, w tym kwestie związane z adaptacją/odpornością budynku na zmiany klimatu oraz prognozy klimatyczne i inne dane, co pozwala na określenie ryzyka fizycznego związanego z klimatem dla danego budynku oraz wagi każdego ryzyka. Dla zidentyfikowanych ryzyk klimatycznych wdraża się odpowiednie działania adaptacyjne, których przykładami są zbiorniki retencyjne, dachy zielone ekstensywne, odwodnienia liniowe terenu, izolacja podziemna typu ciężkiego, doszczelnienia płyty fundamentowej, odwodnienia wykopów.
DNSH WTR	W częściach wspólnych budynków montowane są urządzenia, które spełniają kryteria oszczędności wody. Spełnienie kryteriów potwierdzane jest podczas odbioru budynku na podstawie weryfikacji odpowiednich kart produktowych zamontowanych urządzeń.

Wymaganie TKK	Opis spełnienia wymagania
DNSH CE	Dla budynków wykonuje się raporty z oceny obiegu zamkniętego, w których analizowane są jego cechy cyrkularności. Raport ma za zadanie potwierdzić, że budynek posiada określone cechy cyrkularności, w tym np. jest bardziej zasobooszczędny, adaptowalny, elastyczny oraz ma większy potencjał do demontażu niż przeciętny budynek.
	W celu spełnienia kryterium związanego z odpadami wykonawców zobowiązano do przestrzegania wymagań Grupy Echo, określonych w umowach. W przypadku nieprzestrzegania wymogów na wykonawców mogą zostać nałożone kary. Weryfikuje się, czy realizacja umów na odbiór odpadów odbywa się zgodnie z ustaleniami, a od odbiorców odpadów pozyskiwane są oświadczenia o sortowaniu odpadów poza budowę. Na terenie budowy ustawiane są kontenery do segregacji odpadów.
DNSH PPC	Grupa Echo weryfikuje, czy produkty wbudowane w obiekt posiadają deklarację właściwości użytkowych, w których konieczne jest wskazanie, czy produkt zawiera substancje niebezpieczne. Jeśli produkty zawierają takie substancje, ich poziom musi mieścić się w dopuszczalnych limitach. Limity zostały zweryfikowane zgodnie z Załącznikiem C do Aneksu I Rozporządzenia Delegowanego 2021/2139. Ich weryfikacja potwierdzana jest oświadczeniem po zakończeniu realizacji.
	Analizuje się charakterystykę budynku oraz sposób jego użytkowania w celu wskazania, że w obiekcie nie prowadzi się procesów technologicznych, magazynowych ani innych operacji mogących generować emisje formaldehydu lub związków lotnych CVOC. Stosowane materiały wykończeniowe, wyposażenie oraz instalacje weryfikowane są pod kątem spełnienia aktualnych norm środowiskowych i bezpieczeństwa, co wspiera eliminację ryzyka powstawania emisji powyżej tła środowiskowego.
	Tereny, na których realizowane są obiekty, analizuje się pod kątem stwierdzenia, czy obiekt był zlokalizowany w obszarze narażonym na skażenie gruntu, wynikające z wcześniejszej działalności. W przypadku gdy zachodzi taka sytuacja, w celu zapewnienia bezpieczeństwa środowiskowego i zdrowotnego użytkowników przeprowadza się kompleksową remediację terenu zgodnie z obowiązującymi standardami.
DNSH BIO	Ograniczenie zapylenia na etapie realizacji projektu realizowane jest np. przy użyciu siatek ochronnych elewacyjnych oraz myjek samochodowych najazdowych na czas realizacji stanu surowego. Ograniczenie hałasu osiąga się dzięki obudowie technicznej części dachu.
	Weryfikuje się, czy inwestycja nie jest prowadzona na obszarach wykluczonych (<i>excluded areas</i>) zgodnie z regulacjami Taksonomii UE. Wykluczone obszary to tereny o szczególnej wartości przyrodniczej, obejmujące m.in. obszary Natura 2000, rezerваты przyrody, parki narodowe, torfowiska oraz inne ekosystemy kluczowe dla ochrony bioróżnorodności i sekwestracji CO ₂ .

Polityka rachunkowości i informacje kontekstowe

Do każdej zidentyfikowanej działalności, która została określona jako kwalifikująca się oraz zgodna z Taksonomią UE, przypisano odpowiednie przychody (obróć), wydatki operacyjne (OpEx) i nakłady inwestycyjne (CapEx). Do kalkulacji wskaźników zastosowano te same zasady rachunkowości, jakie zostały zastosowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo, przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości. Grupa Echo nie dokonała żadnych zmian w polityce rachunkowości w 2025 r. Dane do obliczeń pochodziły z systemu księgowo-finansowego Grupy. W zakresie przedstawionych danych nie było konieczności dokonywania szacunków ani alokacji obrotu, nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych. Grupa zapewniła eliminację podwójnego liczenia przy przypisywaniu obrotu, nakładów inwestycyjnych (CapEx) i wydatków operacyjnych (OpEx), dokonując analizy danych źródłowych dla poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy, a także stosując odpowiednie wyłączenia konsolidacyjne, które pozwoliły na dokładne przypisanie KPI i uniknięcie ich podwójnego ujęcia.

Kluczowe wskaźniki związane z obrotem

Kluczowy wskaźnik wyników (KPI) związany z obrotem został obliczony zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego (UE) 2021/2178. Wskaźnik ten stanowi stosunek przychodów z działalności – odpowiednio: zakwalifikowanej lub zgodnej z Taksonomią UE (licznik) – do całkowitych przychodów ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo za 2025 r. (mianownik).

Do licznika KPI obrotu zostały włączone wszystkie przychody z działalności kwalifikującej się i zrównoważonej środowiskowo, zgodnie z definicją zawartą w art. 8 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852, z wyłączeniem pozycji księgowych, które nie są zgodne z definicją działalności kwalifikującej się w ramach systematyki. Mianownik wskaźnika obejmuje całość przychodów ujawnionych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy Echo za 2025 r. (nota nr 1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Echo).

Całość obrotów kwalifikujących się i zgodnych z Taksonomią, dotyczyła przychodów z tytułu umów z klientami (MSSF 15).

W raportowanym okresie Grupa nie prowadziła działalności gospodarczej zgodnej z systematyką prowadzonej w celu konsumpcji własnej przedsiębiorstwa niefinansowego.

Działalność 6.5 CCM: Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi

Dla działalności 6.5 nie zidentyfikowano przychodów w roku sprawozdawczym 2025.

Działalność 7.1 CCM: Budowa nowych budynków

Jako obrót zakwalifikowano część przychodów Grupy netto wynikających ze sprzedaży budynków mieszkaniowych, które zostały ujęte w momencie przekazania sprzedanego lokalu kupującemu, tj. po formalnym zakończeniu budowy oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie dla danego budynku. Zakwalifikowano także budowę projektów biurowych i ich sprzedaż. Ponadto, jako obrót uwzględniono również przychody z tytułu świadczenia usług zarządzania budową, realizowanych przez Grupę Echo na rzecz podmiotów trzecich, w tym projektu biurowego Office House w kompleksie Towarowa 22 w Warszawie.

Działalność 7.7 CCM: Nabywanie i prawo własności budynków

Do KPI obrotu zakwalifikowano przychody generowane z wynajmu budynków w roku sprawozdawczym 2025, będących własnością Grupy, a także przychody generowane z wynajmu powierzchni na rzecz podmiotów trzecich, które generowane były jeszcze w trakcie realizacji nieukończonych projektów budowlanych.

	Obrót (tys. PLN)	
	2024	2025
Obrót ogółem	1 083 405	2 012 720
Obrót zgodny z systematyką	141 458	109 977
%	13,06%	5,46%



Kluczowe wskaźniki związane z nakładami inwestycyjnymi (CapEx)

Kluczowy wskaźnik wyników (KPI) związany z nakładami inwestycyjnymi został obliczony zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego (UE) 2021/2178. Wskaźnik ten stanowi stosunek sumy nakładów inwestycyjnych – odpowiednio: kwalifikujących się oraz zgodnych z Taksonomią – do nakładów inwestycyjnych zgodnych z definicją mianownika, które zostały ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo za 2025 r.

Nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę w 2025 r. na działalności zgodne z Taksonomią, dotyczyły zwiększeń środków trwałych wytworzonych we własnym zakresie (100%).

Podstawę do określenia wartości mianownika stanowiły nakłady inwestycyjne Grupy Echo obejmujące zwiększenia stanu rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów niematerialnych w ciągu danego roku obrotowego, przed amortyzacją, umorzeniem oraz wszelkimi aktualizacjami wyceny, w tym wynikającymi z przeszacowania oraz utraty wartości godziwej oraz zwiększenia stanu rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych, wynikających z połączenia jednostek gospodarczych (noty nr 13, 14, 15, 16, 17 w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Echo).

Działalność 6.5 CCM: Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi

W ramach nakładów inwestycyjnych (CapEx) do licznika zakwalifikowano nowe umowy leasingowe.

Działalność 7.1 CCM: Budowa nowych budynków

Informacje o wielkości KPI dla poszczególnych projektów realizowanych w ramach działalności 7.1 pozyskano z systemu księgowego Grupy Echo. Nakłady inwestycyjne (CapEx) są w klasycznym ujęciu księgowym przeznaczone na nabycie, modernizację, budowę, przystosowanie lub odnowienie aktywów trwałych związanych z działalnością kwalifikującą się do systematyki lub zgodną z systematyką. W odniesieniu do

działalności 7.1 decyzję o zaraportowaniu zgodności dla nakładów inwestycyjnych podjęto na podstawie Planów CapEx dotyczących inwestycji, które zakładają zabezpieczenie odpowiednich nakładów inwestycyjnych na spełnienie technicznych kryteriów kwalifikacji w trakcie trwania procesu deweloperskiego. Poniżej przedstawiono najważniejsze informacje o Planach CapEx, które realizowano dla dwóch inwestycji finalizowanych przez Grupę.

Przedstawione poniżej nakłady związane z planem dostosowania inwestycji biurowej Swobodna A we Wrocławiu do zgodności z Taksonomią UE w zakresie spełnienia kryteriów istotnego wkładu oraz kryteriów związanych z zasadą DNSH zostały wydatkowane w latach 2023-2025, a także zabudżetowane na rok obrotowy 2026. Tym samym okres, w jakim oczekuje się zapewnienia zgodności inwestycji Swobodna w ramach działalności 7.1 z Taksonomią UE, stanowi 2026 r., będący jednocześnie rokiem zakończenia realizacji tej inwestycji. Plan CapEx dla inwestycji Swobodna został zatwierdzony przez zarząd.

W przypadku inwestycji Office House w kompleksie Towarowa 22 w Warszawie, zgodność raportowana przez Grupę została określona w odniesieniu do zakresu, za który odpowiada Grupa Echo, pełniąc rolę inwestora zastępczego w ramach wspólnego przedsięwzięcia (JV), tj. fazę budowy budynku. Wymagania zgodności dla całej inwestycji zostały ocenione przez JV na jej poziomie. Jako zgodnych z definicją

licznika nie zakwalifikowano projektów deweloperskich polegających na budowie budynków mieszkaniowych realizowanych przez Grupę ze względu na to, że całość nakładów inwestycyjnych jest traktowana jako koszty związane z tworzeniem produktu końcowego, w tym przypadku mieszkalnego z mieszkaniami na sprzedaż, a nie na własny użytek. W związku z tym mieszkaniowe projekty deweloperskie zostały traktowane jako zapasy (aktywa obrotowe), ponieważ ich celem jest sprzedaż, a nie użytkowanie przez przedsiębiorstwo. W efekcie nakłady inwestycyjne (CapEx) związane z budową zostały w tych kategoriach określone jako zerowe (0,00 PLN).

W przypadku projektów deweloperskich polegających na budowie budynków niemieszkalnych, Grupa Echo kwalifikuje nakłady związane z projektowaniem budynków i zakupem gruntów, koszty budowy oraz infrastruktury technicznej, a także wydatki związane z certyfikacją.

Numer i nazwa działalności	Cel środowiskowy	Nazwa projektu	Całkowite nakłady inwestycyjne zaplanowane na inwestycję w ramach CapEx Plan (tys. PLN)	Suma nakładów inwestycyjnych dla działalności zgodnej, wydatkowana w 2025 r. (tys. PLN)	Rok, w którym planowane jest zakończenie inwestycji objętej CapEx Planem
7.1 Budowa nowych budynków	Łagodzenie zmian klimatu (CCM)	Swobodna A	81 745	6 870	2026
7.1 Budowa nowych budynków	Łagodzenie zmian klimatu (CCM)	Wita Stwosza B,C	96 367	19 948	2026

Działalność 7.7 CCM: Nabywanie i prawo własności budynków

W ramach nakładów inwestycyjnych (CapEx) do licznika zakwalifikowano nabycia aktywów trwałych (4,59%), a także nakłady na nieruchomości inwestycyjne (67,62%), w tym zakup nieruchomości inwestycyjnych (25,10%), niebędących gruntami oraz leasing długoterminowy.

Nakłady inwestycyjne (CapEx) (tys. PLN)		
	2024	2025
Nakłady inwestycyjne (CapEx) ogółem	346 586	388 897
Nakłady inwestycyjne (CapEx) zgodne z systematyką	83 657	141 812
%	24,14%	36,46%

Kluczowe wskaźniki związane z wydatkami operacyjnymi (OpEx)

Kluczowy wskaźnik wyników (KPI) związany z wydatkami operacyjnymi, został obliczony zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego (UE) 2021/2178. Wskaźnik ten stanowi stosunek wydatków operacyjnych – odpowiednio: kwalifikujących się oraz zgodnych z Taksonomią – do części wydatków operacyjnych zgodnych z definicją mianownika KPI OpEx wskazanego w Taksonomii.

Podstawę do określenia wartości mianownika stanowiły wydatki operacyjne Grupy Echo w zakresie działań w zakresie konserwacji, napraw oraz wszelkich innych bezpośrednich wydatków ponoszonych przez Grupę w związku z bieżącą obsługą składników rzeczowych aktywów trwałych i utrzymania ich we właściwej kondycji, tj.:

- koszty związane z pracami badawczo-rozwojowymi,

- koszty napraw i remontów budynków niezwiększające ich wartości,
- koszty związane z leasingiem krótkoterminowym,
- koszty konserwacji i napraw innych środków trwałych takich jak samochody, które nie zwiększały ich wartości,
- wszelkie inne bezpośrednie wydatki związane z bieżącą obsługą składników rzeczowych aktywów trwałych przez przedsiębiorstwo lub osobę trzecią, którym zlecono na zasadzie outsourcingu działania niezbędne do zapewnienia ciągłego i efektywnego funkcjonowania tych aktywów.

Działalność 6.5 CCM: Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi

W ramach wydatków operacyjnych (OpEx) do licznika zakwalifikowano koszty związane z zakupem części, materiałów i akcesoriów, a także koszty związane z naprawami i przeglądami samochodów w leasingu.

Działalność 7.1 CCM: Budowa nowych budynków

W przypadku projektów deweloperskich polegających na budowie budynków mieszkaniowych realizowanych przez Grupę Echo nie dokonuje się tego podziału, ponieważ całość wydatków operacyjnych jest traktowana jako koszty związane z tworzeniem produktu końcowego, np. budynku mieszkalnego z mieszkaniami na sprzedaż. W związku z tym mieszkaniowe projekty deweloperskie zostały traktowane jako zapasy (aktywa obrotowe), ponieważ ich celem jest sprzedaż, a nie użytkowanie przez przedsiębiorstwo. W efekcie koszty operacyjne (OpEx) związane z budową zostały w tych kategoriach określone jako zerowe (0,00 PLN).

Działalność 7.7 CCM: Nabywanie i prawo własności budynków

W ramach wydatków operacyjnych (OpEx) do licznika uwzględniono środki przeznaczone na bieżące koszty działalności zgodne z systematyką ukierunkowane na utrzymanie posiadanych budynków we właściwym stanie technicznym.

Grupa, wynajmując powierzchnie komercyjne podmiotom trzecim, ponosi wydatki związane z bieżącym utrzymaniem tych aktywów. Obejmują one adaptacje, remonty oraz konserwacje lokali i biur, jak również naprawy wyposażenia, które realizowane są również w ramach wykonawstwa zastępczego. Działania w zakresie renowacji i konserwacji budynków dotyczą również budynków będących własnością Grupy i użytkowanych przez Grupę w związku z prowadzoną działalnością.

Wydatki operacyjne (OpEx) (tys. PLN)		
	2024	2025
Wydatki operacyjne (OpEx) ogółem	1 301	394
Wydatki operacyjne (OpEx) zgodne z systematyką	1	0
%	0,08%	0,00%

Ujawnienia KPI Taksonomii UE

Udział procentowy obrotu z tytułu produktów lub usług powiązanych z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką

Rok obrotowy 2025	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dot. zasady DNSH (nie czyni poważnych szkód)									
	Kod lub kody	Obrót	Część obrotu, rok 2025	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.), rok 2024	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia
Działalność gospodarcza		tys. PLN	%	T; N; N/EL						T/N						%	E	T	
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)																			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	5 117	0,25%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	0,63%		
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	104 860	5,21%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	12,42%		
Obrót z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		109 977	5,46%	5,46%	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	T	T	T	T	T	13,05%		
W tym wspomagająca		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	T	T	T	T	T	0%	E	
W tym na rzecz przejścia		0	0%	0 %													0%		T
A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																			
				EL; N/EL															
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	1 706 442	84,79%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								72,18%		
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	98 908	4,91%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								7,50%		
Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrów-noważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		1 805 350	89,70%	89,70%	0%	0%	0%	0%	0%								79,68%		
A. Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		1 915 328	95,16%	95,16%	0%	0%	0%	0%	0%								92,73%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Obrót z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		97 392	4,84%														7,27%		
Ogółem		2 012 720	100%																

Objaśnienia do tabeli dotyczących udziału obrotów, nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych zgodnych z systematyką

Kod stanowi skrót odpowiedniego celu, w przypadku którego działalność gospodarcza kwalifikuje się do wniesienia istotnego wkładu w jego realizację, a także numer sekcji poświęconej danej działalności w odpowiednim załączniku dotyczącym celu, tj.:

- łagodzenie zmian klimatu: **CCM**,
- adaptacja do zmian klimatu: **CCA**,
- zasoby wodne i morskie: **WTR**,
- gospodarka o obiegu zamkniętym: **CE**,
- zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola: **PPC**,
- bioróżnorodność i ekosystemy: **BIO**.

T – Tak, działalność kwalifikująca się do systematyki i zgodna z systematyką w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego

N – Nie, działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezgodna z systematyką w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego

N/EL – Nie kwalifikuje się, działalność niekwalifikująca się do systematyki w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego

EL – działalność kwalifikująca się do systematyki w przypadku odpowiedniego celu

Zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2023/2486 poniżej przedstawiono zakres kwalifikowania się i zgodności obrotu w podziale na poszczególne cele środowiskowe, który obejmuje zgodność z każdym z celów środowiskowych w przypadku tych rodzajów działalności, które wnoszą istotny wkład w realizację wielu celów:

Część obrotu / Całkowity obrót		
	Zgodność z systematyką w podziale na cele (%)	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele (%)
CCM	5,46%	89,70%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%



Udział procentowy nakładów inwestycyjnych (CapEx) z tytułu produktów lub usług powiązanych z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką

Rok obrotowy 2025	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dot. zasady DNSH (nie czyni poważnych szkód)									
	Kod lub kody	Nakład inwestycyjny (CapEx)	Część nakładów inwestycyjnych (CapEx), rok 2025	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.), rok 2024	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia
Działalność gospodarcza		tys. PLN	%	T; N; N/EL						T/N						%	E	T	
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)																			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	122 284	31,44%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	12,18%		
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	19 527	5,02%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	11,96%		
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		141 812	36,46%	36,46%	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	T	T	T	T	T	24,14%		
W tym wspomagająca		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	T	T	T	T	T	0%	E	
W tym na rzecz przejścia		0%	0%														0%		T
A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																			
				EL; N/EL															
Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	CCM 6.5	18 322	4,71%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1,05%		
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	220 216	56,63%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								68,89%		
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		238 538	61,34%	61,34%	0%	0%	0%	0%	0%								69,94%		
A. Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		380 350	97,80%	97,80%	0%	0%	0%	0%	0%								94,08%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		8 547	2,20%														5,92%		
Ogółem		388 897	100%																

Zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2023/2486 poniżej przedstawiono zakres kwalifikowania się i zgodności nakładów inwestycyjnych w podziale na poszczególne cele środowiskowe, który obejmuje zgodność z każdym z celów środowiskowych w przypadku tych rodzajów działalności, które wnoszą istotny wkład w realizację wielu celów:

Część nakładów inwestycyjnych/ Łączne nakłady inwestycyjne		
	Zgodność z systematyką w podziale na cele (%)	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele (%)
CCM	36,46%	61,34%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%



Udział procentowy wydatków operacyjnych (OpEx) z tytułu produktów lub usług związanych z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką

Rok obrotowy 2025	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dot. zasady DNSH (nie czyni poważnych szkód)						Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.), rok 2024	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia
	Kod lub kody	Wydatki operacyjne	Część wydatków operacyjnych, rok 2025	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność				
Działalność gospodarcza		tys. PLN	%	T; N; N/EL						T/N						%	E	T	
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)																			
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	0	0%	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	0,08%		
Wydatki operacyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	T	T	T	T	T	0,08%		
W tym wspomagająca		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	T	T	T	T	T	0%	E	
W tym na rzecz przejścia		0	0%	0%													0%		T
A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																			
				EL; N/EL															
Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	CCM 6.5	55	13,96%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								9,76%		
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	168	42,64%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								79,04%		
Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		223	56,60%	56,60%	0%	0%	0%	0%	0%								88,80%		
A. Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		223	56,60%	56,60%	0%	0%	0%	0%	0%								88,88%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Wydatki operacyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		171	43,40%														11,12%		
Ogółem		394	100%																

Zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2023/2486 poniżej przedstawiono zakres kwalifikowania się i zgodności nakładów inwestycyjnych (CapEx) w podziale na poszczególne cele środowiskowe, który obejmuje zgodność z każdym z celów środowiskowych w przypadku tych rodzajów działalności, które wnoszą istotny wkład w realizację wielu celów:

Część wydatków operacyjnych/ Całkowite wydatki operacyjne OpEx		
Zgodność z systematyką w podziale na cele (%)		Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele (%)
CCM	0%	56,60%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Kluczowe wskaźniki wyników dotyczące działalności związanych z energią jądrową i gazowymi paliwami kopalnymi

Informacje dotyczące stopnia, w jakim działalność Grupy Echo jest związana z energią jądrową i gazowymi paliwami kopalnymi, ujawniono w poniższych tabelach, zgodnie ze wzorami 1-3 załącznika XII do Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2178.

Poniższe informacje są tożsame dla wskaźników obrotów, CapEx i OpEx.

Działalność związana z energią jądrową		
1	Przedsiębiorstwo prowadzi badania, rozwój, demonstrację i rozmieszczenie innowacyjnych instalacji wytwarzania energii elektrycznej wytwarzających energię w ramach procesów jądrowych przy minimalnej ilości odpadów z cyklu paliwowego, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
2	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę i bezpieczną eksploatację nowych obiektów jądrowych w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła technologicznego, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
3	Przedsiębiorstwo prowadzi bezpieczną eksploatację istniejących obiektów jądrowych wytwarzających energię elektryczną lub ciepło technologiczne, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru z energii jądrowej, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE

Działalność związana z gazem ziemnym		
4	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę lub eksploatację instalacji do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
5	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do skojarzonego wytwarzania energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
6	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do wytwarzania ciepła wytwarzających energię cieplną/chłodniczą z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE

Z uwagi na to, że Grupa Echo nie prowadzi działalności związanej z rodzajami działalności wymienionymi w powyższej tabeli, w raporcie nie zamieszcza się tabel towarzyszących ujawnieniom kluczowych wskaźników wyników dla działalności 4.26-4.31, na co wskazują przepisy art. 8 ust 6-8 rozporządzenia UE 2021/2178, gdyż we wszystkich wykazywano by jedynie wartości zerowe.

3. Dla Ludzi

Dla Ludzi

Ludzie są w centrum wszystkich naszych działań – zarówno jako pracownicy i współpracownicy, jak i użytkownicy przestrzeni, które tworzymy. Chcemy być odpowiedzialnym, stabilnym i sprawiedliwym pracodawcą, który docenia kompetencje, wspiera rozwój i tworzy warunki sprzyjające zachowaniu równowagi między życiem zawodowym a prywatnym.

Bierzemy odpowiedzialność za bezpieczeństwo, zdrowie i dobrostan wszystkich osób pracujących w naszych biurach oraz na placach budowy. Dbamy o kulturę opartą na szacunku, zaufaniu i dialogu, wierząc, że to one stanowią fundament długofalowego zaangażowania i jakości pracy.

Z takiego samego podejścia wyrasta nasza relacja z klientami. Punktem wyjścia jest dla nas uważność na ich potrzeby oraz troska o zdrowie, komfort i bezpieczeństwo użytkowników. Dzięki temu projektujemy miejsca do życia, pracy i wypoczynku, które odpowiadają na realne oczekiwania i wpływają na codzienną jakość życia.

Nasze ambicje do 2030:



Równe szanse i dobre warunki pracy dla pracowników Echo Investment i Archicom:

- równy dostęp do awansów: kobiety i mężczyźni będą zajmować po 45-55% kluczowych stanowisk dyrektorskich
- średnia liczba niewykorzystanych dni urlopu na osobę na koniec roku spadnie do 10
- kobiety będą stanowić minimum 40% rad nadzorczych każdej ze spółek lub minimum 33% rad nadzorczych i zarządów liczone łącznie
- osiągnięcie równowagi w wysokości wynagrodzeń pomiędzy pracownikami różnych płci (nieskorygowana luka płacowa maksymalnie 5% różnicy).



Bezpieczeństwo i dobre warunki pracy na placach budowy:

- zero wypadków śmiertelnych
- wdrożenie standardów zaplecza socjalnego na wszystkich budowach
- mierzenie i zwiększenie satysfakcji pracowników budowlanych
- opracowanie i wdrożenie zasad rozpatrywania skarg sąsiadów

Przeciwdziałamy rozlewaniu się miast:



100%

naszych projektów będziemy realizować w granicach administracyjnych miast



90%

zakupionych gruntów pod inwestycje będzie stanowić tereny już zurbanizowane



50%

inwestycji w budowie i w przygotowaniu będzie powstawało w ramach projektów „destinations” opisanych w części S3.



Własne zasoby pracownicze

SBM-3 w związku z S1

Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Zgodnie z analizą Zarządów, faktyczne i potencjalne istotne wpływy Grupy na pracowników określone w ujawnieniu ESRS 2 IRO-1, które wynikają ze strategii i modelu biznesowego Grupy i są z nimi powiązane, dotyczą równouprawnienia płci i równości wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości, różnorodności i równowagi między życiem prywatnym a zawodowym wśród pracowników, rozwoju pracowników własnych oraz zagrożenia zdrowia i życia pracowników na budowie wynikające ze specyfiki branży. Grupa nie zidentyfikowała istotnych ryzyk i szans w tym zakresie.

Strategia i model biznesowy Grupy przewidują realizację projektów deweloperskich z wykorzystaniem specjalistycznej wiedzy technicznej, prawniczej, finansowej, zarządczej i z innych dziedzin. Grupa działa na konkurencyjnym rynku, który przechodzi regularne cykle koniunkturalne. Aby utrzymać możliwość realizacji strategii przy przyjętym modelu biznesowym, a także dużą skalę działania, potrzebuje silnego, kompetentnego i zmotywowanego zespołu. Możliwości utrzymania takiego zasobu pracowniczego zależą wyłącznie od polityki i działań Grupy.

Główne grupy pracowników, na które Grupa wpływa, to osoby zatrudnione na umowach o pracę (opisane w ujawnieniu S1-6) oraz wykonujące pracę na podstawie innych umów (opisane w ujawnieniu S1-7). Grupa nie zidentyfikowała żadnej grupy pracowniczey (osób o szczególnych cechach, pracujących w określonych kontekstach lub podejmujących określone działania), która mogłaby być bardziej narażona na szkody.

W ocenie Zarządu Grupy, faktyczne i potencjalne wpływy na własne

zasoby pracownicze wynikają z jej strategii i modelu biznesowego.

Wszystkie ujawnione wpływy na własne zasoby pracownicze dotyczą tylko Polski – Grupa nie działa na innych rynkach.

Grupa nie opracowała planu przejścia mającego na celu zmniejszenie negatywnych wpływów na środowisko i zwiększenie ekologicznego i neutralnego dla klimatu charakteru operacji, dlatego nie oceniła wpływu takiego planu na własne zasoby pracownicze.

Grupa ocenia, że praca dzieci i praca przymusowa we własnych zasobach pracownicznych nie występują. Zakres ujawnienia informacji obejmuje wszystkie osoby należące do własnych zasobów pracownicznych Grupy, zgodnie z ESRS 2.

Szczegółowe informacje dotyczące oceny istotności poszczególnych tematów i podtematów, ich wpływu na strategię, model biznesowy, łańcuch wartości i sposób działania, wpływu na ludzi i środowisko, skutków finansowych, perspektyw czasowych i reakcji Grupy są opisane w ujawnieniu ESRS 2 SBM-3 w rozdziale z ujawnieniami ogólnymi.



Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi

Prawa i obowiązki pracowników Grupy definiują następujące dokumenty:

- Kodeks pracy,
- Kodeks Postępowania,
- procedura zgłaszania nieprawidłowości,
- regulaminy pracy i ich załączniki („Równe traktowanie w zatrudnieniu” – w spółkach Echo Investment oraz „Polityka przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji” – w spółkach Archicom),
- regulaminy wynagradzania oraz premiowania,
- regulamin pracy zdalnej,
- inne.

Dokumenty te, a w szczególności regulaminy pracy, wymagają równego traktowania i ochrony pracowników własnych, bez względu na płeć, wiek, stopień sprawności, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną czy rodzaj zatrudnienia. Ponadto zakazują one mobbingu oraz molestowania seksualnego.

Odpowiedzialność za zarządzanie tematem istotnym:

Dyrektor HR



Polityki antydyskryminacyjne

Polityka antydyskryminacyjna jest w Grupie realizowana przede wszystkim w oparciu o Kodeks Postępowania oraz regulaminy pracy i ich załączniki. Grupa stara się zapewnić wypełnianie jej zasad, czemu służą przede wszystkim:

- coroczne, obowiązkowe szkolenie ze znajomości Kodeksu Postępowania i innych zasad etycznych dla wszystkich pracowników, zakończone egzaminem,
- komunikacja wewnętrzna, promująca zasady etyczne firmy i jej wartości (spotkania, intranet, mailingi do pracowników),
- budowanie włączającej kultury organizacyjnej oraz empatii pracowników,
- przejrzysty system sprawnego reagowania na zgłaszane nieprawidłowości, składający się z następujących elementów:
 - a) efektywny system zgłaszania nieprawidłowości chroniący sygnalistów,
 - b) procedura zgłaszania nieprawidłowości,
 - c) procedura rozpatrywania zgłoszeń,
 - d) możliwość zastosowania sankcji wobec winnych złamania prawa lub zasad etycznych,
 - e) w razie potrzeby – mechanizm rekomendowania i wprowadzenia w Grupie systemowych działań naprawczych.

W Kodeksie Postępowania Grupa wskazuje, że nie pozwala na żadne przypadki dyskryminacji oraz zapewnia wszystkim jednakowe prawa i możliwości bez względu na rasę, kolor skóry, płeć, narodowość, religię, przynależność etniczną lub inne aspekty różnorodności. Choć nie są wymienione takie cechy, jak pochodzenie etniczne, orientacja seksualna, tożsamość płciowa, niepełnosprawność, wiek, poglądy polityczne, pochodzenie społeczne i inne cechy narażone na dyskryminację objęte przepisami Unii i prawem krajowym, to zgodnie z polityką Grupy, wszystkie one podlegają takiej samej ochronie.

Polityka bezpieczeństwa

Zdecydowana większość pracowników własnych Grupy pracuje w biurach i nie jest narażona na znaczące ryzyko utraty życia lub zdrowia. Wszyscy są objęci systemem zapewniania bezpieczeństwa określonym przez przepisy BHP i wewnętrzną politykę bezpieczeństwa. System jest certyfikowany zgodnie z normą ISO 45001 i corocznie audytowany przez niezależny podmiot zewnętrzny.

W 2024 r. nie zgłoszono wypadków przy pracy pracowników własnych Grupy, natomiast w 2025 r. zgłoszono 1 wypadek.

Grupa nie posiada osobnych polityk ukierunkowanych wyłącznie na zapobieganie przypadkom bezpośredniej lub pośredniej dyskryminacji (w tym molestowania), promowanie równości szans oraz inne sposoby zwiększania różnorodności i włączenia społecznego. Zarządzanie tymi zagadnieniami odbywa się na podstawie wymienionych powyżej dokumentów z zakresu ładu korporacyjnego.

Wspomniane dokumenty adresują również m.in. kwestie promowania równości szans, działania na rzecz zwiększania różnorodności i włączenia społecznego.

Grupa nie ma szczególnych zobowiązań z zakresu włączania społecznego osób z grup szczególnie podatnych na zagrożenia wśród własnych pracowników.

Polityka oparta na wyżej wymienionych dokumentach i zasadach zapewnia przestrzeganie wszystkich wymagań prawnych i etycznych, jakie odnoszą się do pracowników własnych Grupy i ich wpływu na nią, a także utrzymanie odpowiednio licznej oraz wykwalifikowanej kadry do realizacji prowadzonej działalności biznesowej.

Podstawowe cele Grupy Echo przy zarządzaniu tematem własnych zasobów pracowniczych, tj. kwestiami związanymi z etatową kadrą Grupy oraz osobami świadczącymi na jej rzecz usługi, lecz niebędącymi pracownikami:

- dostosowywanie poziomu zatrudnienia do potrzeb biznesowych w kontekście celów biznesowych Grupy na dany rok i w dłuższym terminie,
- utrzymanie stabilności zatrudnienia w Grupie.

W 2025 r. nie zaszły istotne zmiany w politykach Grupy mających na celu zarządzanie istotnymi wpływami, ryzykami i szansami związanymi z własnymi zasobami pracowniczymi. Kodeksy i polityki Grupy odnoszą się do konwencji Międzynarodowej Organizacji Pracy.



Przestrzeganie praw człowieka

Grupa zapewnia własnym zasobom pracowniczym poszanowanie praw człowieka, w tym praw pracowniczych.

Kluczowym dokumentem dotyczącym etyki oraz zapewniającym przestrzeganie praw człowieka wśród kadr Grupy Echo jest Kodeks Postępowania. Podkreśla on zobowiązania Grupy w zakresie przestrzegania praw człowieka, które są szczególnie istotne dla jej własnych zasobów pracowniczych – zapewnianie szacunku i sprawiedliwych warunków pracy, spełnianie wymogów konwencji Międzynarodowej Organizacji Pracy, gwarantowanie prawa do zgłaszania nieprawidłowości czy prawa do szkoleń, a także zakazuje korzystania z pracy przymusowej lub obowiązkowej, pracy dzieci, nielegalnego zatrudnienia, jak również tolerowania przemocy i dyskryminacji.

Grupa posiada wdrożoną Politykę bezpieczeństwa (część Księgi Systemu Zarządzania Środowiskowego i BHP). Obejmuje ona wszystkich pracowników własnych, osoby wykonujące usługi na rzecz Grupy, a także pracowników firm realizujących jej zlecenia – przede wszystkim świadczących usługi budowlane, nadzoru, ochrony, sprzątnia itd. Głównym celem tego dokumentu jest zapobieganie wypadkom przy pracy.

Polityki Grupy związane z przestrzeganiem praw pracowniczych dotyczą wszystkich pracowników własnych Grupy (objętych ujawnieniem S1-6), a także osoby wykonujące usługi na rzecz Grupy (S1-7).

Zgodnie z ogólnym podejściem Grupy, zapewnianie poszanowania praw człowieka i praw pracowniczych dotyczy zarówno pracowników własnych, zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, jak i osób świadczących usługi na rzecz Grupy na podstawie innych umów.

DOBRA PRAKTYKA

Karta różnorodności

W 2025 r. Echo Investment i Archicom dołączyły do Karty Różnorodności – międzynarodowej inicjatywy promującej równość i włączanie w miejscu pracy. To nie nowe zobowiązanie, ale naturalne potwierdzenie tego, co już robimy: budujemy inkluzywne środowisko, wzmacniamy kulturę różnorodności i sprzeciwiamy się dyskryminacji.

Środki naprawcze w przypadku złamania praw człowieka

Grupa posiada system zgłaszania nieprawidłowości i ochrony sygnalistów, który został uaktualniony w 2024 r. w związku z wejściem w życie Ustawy o ochronie sygnalistów. System ten pozwala jej pracownikom na zgłaszanie – także anonimowo – przypadków złamania praw człowieka, w tym praw pracowniczych. Każda zgłoszona sprawa jest analizowana i wyjaśniana, zgodnie z wewnętrznymi procedurami, przez powołaną każdorazowo w tym celu komisję. Po stwierdzeniu złamania prawa lub wewnętrznych zasad, analizowane są systemowe przyczyny zaistniałej sytuacji, by w wymagających tego przypadkach wprowadzić działania naprawcze. Osoby podejrzane o złamanie prawa lub zasad etycznych mają możliwość złożenia wyjaśnień. Po stwierdzeniu, że pracownik sprzeniewierzył się prawu lub zasadom, jego pracodawca (spółka z Grupy) pociąga go do odpowiedzialności, zgodnie z zasadami przewidzianymi w Kodeksie pracy. W zależności od rodzaju naruszenia obowiązków pracowniczych oraz stopnia winy pracownika, sankcje mogą mieć formę kary upomnienia, nagany, kary pieniężnej, a nawet zwolnienia dyscyplinarnego. W przypadku podejrzenia przestępstwa Grupa zgłasza sprawę do organów ścigania.



S1-2

Procedury współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów

Grupa nie ma specjalnych polityk ani procedur dotyczących współpracy z osobami należącymi do grona jej własnych zasobów pracowniczych, w kwestiach dotyczących wpływów, ale prowadzi taką współpracę na zasadach przewidzianych w następujących dokumentach:

- Kodeks pracy,
- Kodeks Postępowania,
- regulaminy pracy i regulaminy wynagradzania.

Przedstawiciele pracowników

W ramach procesu należytej staranności Grupa współpracuje z pracownikami w zakresie istotnych, faktycznych i potencjalnych, pozytywnych lub negatywnych wpływów, które ich dotyczą lub mogą dotyczyć, poprzez przedstawicieli pracowników, wybieranych przez nich w wolnym i tajnym głosowaniu. Opinie i rekomendacje przedstawicieli pracowników są uwzględniane przez Zarządy w procesach decyzyjnych.

Na 31 grudnia 2025 r. w Grupie znajdowało się sześć spółek, które – ze względu na wielkość i charakter zatrudnienia oraz wymogi prawne (Kodeks pracy, ustawy o zakładowym funduszu świadczeń pracowniczych, o informowaniu pracowników i przeprowadzaniu z nimi konsultacji, o pracowniczych planach kapitałowych czy o sygnalistach) – miały przedstawicieli pracowników:

- Echo Investment S.A.,
- Service Hub Commercial – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.,
- Service Hub sp. z o.o.,
- Archicom S.A.,
- Service Hub Resi sp. z o.o.,
- CitySpace Management sp. z o.o.

Spółki z Grupy, które mają przedstawicieli pracowników, na 31 grudnia 2025 r. zatrudniały na umowę o pracę łącznie 642 osoby, co oznacza, że przedstawiciele ma 100% pracowników Grupy zatrudnionych na umowę o pracę oraz 90% wszystkich pracowników własnych Grupy.

Przedstawiciele, co do zasady, reprezentują pracowników zatrudnianych przez daną spółkę na umowę o pracę, jednakże w swoich decyzjach biorą pod uwagę także interesy osób świadczących pracę na podstawie innych umów – w szczególności umów cywilnoprawnych.

Przedstawiciele pracowników poszczególnych spółek zostali przez nich wybrani w wolnych wyborach na czteroletnie kadencje w 2024 r.

Grupa konsultuje z przedstawicielami pracowników planowane działania, które w znaczący sposób wpłyną na pracę – w szczególności kwestie wymagane przez prawo pracy. Konsultacje mogą dotyczyć m.in. zmian organizacyjnych (konsultacje w związku ze strategią lub modelem biznesowym) albo bieżących zagadnień z zakresu warunków pracy, BHP (konsultacje związane z rzeczywistym, bezpośrednim wpływem na pracowników). Dialog z przedstawicielami pracowników jest inicjowany w odpowiedzi na wymogi prawne oraz wnioski zainteresowanych stron. Grupa nie prowadzi regularnego dialogu z przedstawicielami pracowników. Zakres konsultacji z pracownikami został szczegółowo przedstawiony w ramach ujawnienia SBM-2. Mimo braku sformalizowanej procedury współpracy, Zarządy Grupy starają się współpracować z przedstawicielami pracowników i brać pod uwagę podnoszone przez nich uwagi i problemy.

Odpowiedzialność za zarządzanie tematem istotnym:

Dyrektor HR

Zagadnienia konsultowane z przedstawicielami pracowników w 2025 r.

W 2025 r. Grupa przeprowadziła konsultacje z przedstawicielami pracowników dotyczące zmian w regulaminach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych (ZFŚS) we wszystkich spółkach Grupy. Konsultacje dotyczyły zasad wypłacania świadczenia urlopowego („wczasów pod gruszą”) oraz sposobu ustalania dochodu dla jednoosobowych gospodarstw domowych. W wyniku dialogu uzyskano zgodę na wprowadzenie zaproponowanych zmian.

W zależności od rodzaju zagadnienia, przedstawiciele pracowników mają zwykle kilka dni na analizę przedstawionych im propozycji i zgłoszenie do nich swoich uwag. Mają również zapewnioną możliwość swobodnej dyskusji nad propozycjami we własnym gronie, w regulaminowym czasie swojej pracy.

Grupa nie bada systemowo skuteczności współpracy z przedstawicielami swoich pracowników. Ocenia ją jednak poprzez:

- bezpośrednie rezultaty dialogu z przedstawicielami pracodawców (uzyskane akceptacje proponowanych rozwiązań, zgłoszone sprzeciwy i zdania odrębne),
- bieżące monitorowanie zagadnień poruszanych przez pracowników w relacjach z Zarządem, bezpośrednimi przełożonymi oraz przedstawicielami działu HR,
- monitorowanie wskaźnika rotacji pracowników.

Grupa nie podejmuje działań w celu uzyskania wglądu w opinie własnych zasobów pracowniczych z grup, które mogą być szczególnie podatne na wpływy lub zmarginalizowane (np. kobiety, migranci, osoby z niepełnosprawnościami). Zarząd stoi na stanowisku, że stosowane ogólne zasady są wystarczające do pozyskiwania takich opinii, oraz że ryzyko nieuwzględnienia opinii osób szczególnie narażonych jest niskie.

Za dialog i współpracę z przedstawicielami pracowników, lub w pewnych sytuacjach bezpośrednio z pracownikami, odpowiada w Grupie Dyrektor HR, umocowany przez Zarząd. Jest to element jego zadań, w ramach szerszego zakresu odpowiedzialności. Dyrektor HR uczestniczy we wszystkich strategicznych procesach w Grupie, a jego głos jest uwzględniany w decyzjach strategicznych. Jego ważnym zadaniem jest ocena wpływu planowanych decyzji na pracowników oraz przedstawienie Zarządowi ich perspektywy – zwłaszcza w odniesieniu do zagadnień związanych ze strategią i modelem biznesowym oraz mających bezpośredni, znaczący wpływ na kwestie pracownicze, w tym rodzących ryzyko dla poszanowania praw człowieka.

W Grupie nie działają związki zawodowe, a pracownicy należących do niej spółek nie są objęci żadnymi układami zbiorowymi pracy.

Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze

Odpowiedzialność za zarządzanie tematem zgłoszeń nieprawidłowości:

Dyrektor Działu Prawnego (Echo Investment) oraz Członek Zarządu ds. compliance (Archicom)

Zgłaszanie nieprawidłowości i rozpatrywanie zgłoszeń

Grupa posiada wdrożone i sprawnie funkcjonujące kanały zgłaszania nieprawidłowości, rozpatrywania zgłoszeń oraz ochrony sygnalistów, które zostały szczegółowo przedstawione w rozdziale 4 niniejszego raportu, w ujawnieniu G1-1.

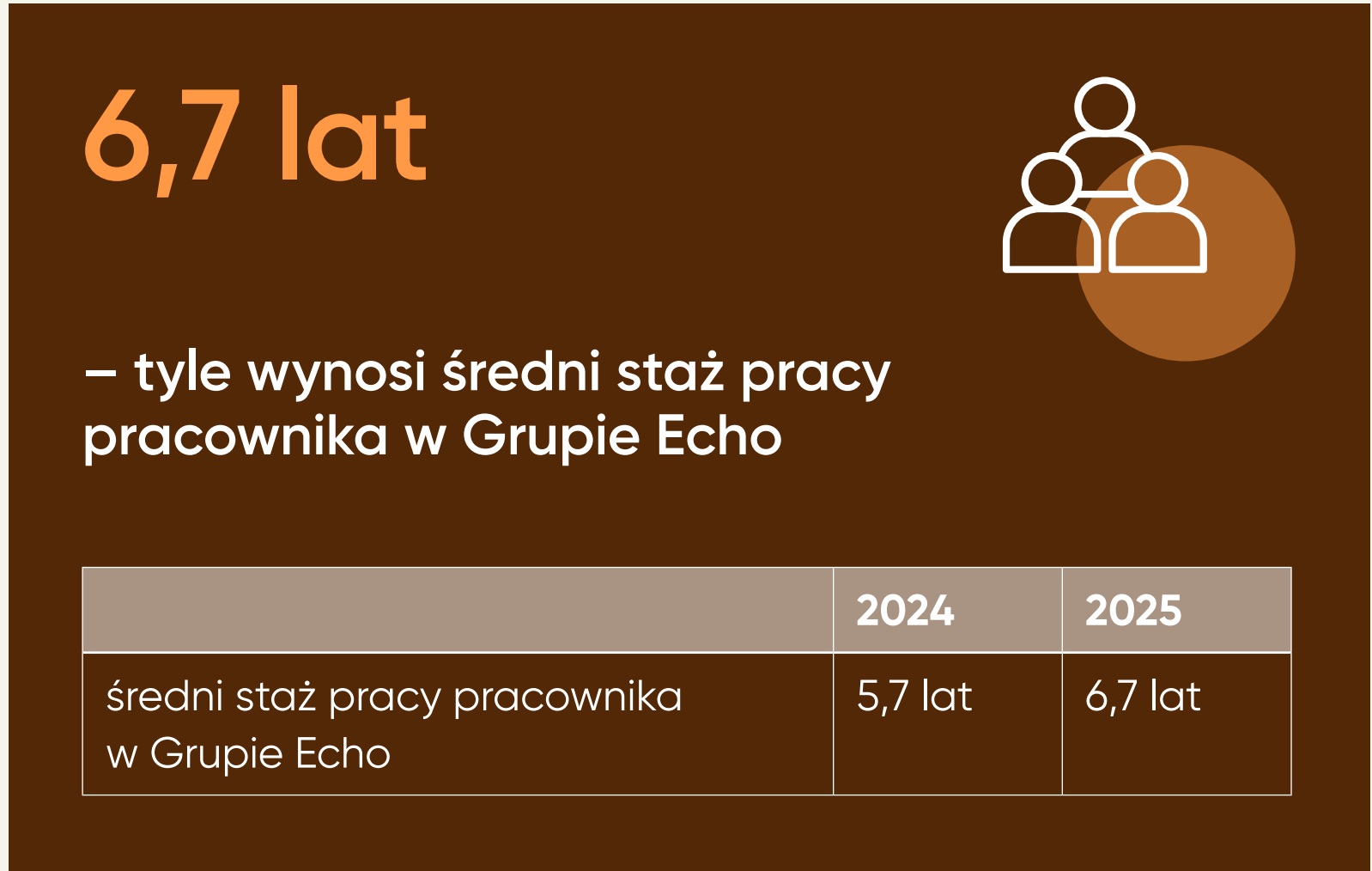
Promowanie kanałów zgłaszania nieprawidłowości

Grupa promuje kanały zgłaszania nieprawidłowości m.in. poprzez coroczne, obowiązkowe szkolenie z zasad etyki dla pracowników i komunikację wewnętrzną (specjalna zakładka z zasadami i procedurami w intranecie). Zapoznanie ze sposobami zgłaszania nieprawidłowości jest również elementem procesu wprowadzania do organizacji (onboardingu) każdego nowego pracownika.

Zarząd Grupy ocenia, że świadomość jej własnych zasobów pracowniczych w zakresie możliwości zgłaszania nieprawidłowości jest wysoka i wystarczająca. Świadczy o tym duży odsetek pracowników własnych oraz osób świadczących usługi na podstawie innych umów o pracę, które przeszły szkolenia etyczne oraz zdały egzamin (patrz ujawnienie Promowanie kultury etyki), a także fakt, że za pośrednictwem wskazanych kanałów docierają do Grupy zapytania i zgłoszenia.

Podjęmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własne zasoby pracownicze oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi oraz skuteczność tych działań

Działania w zakresie wpływów, ryzyk i szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi dotyczą zarówno pracowników Grupy, jak i osób należących do jej własnych zasobów pracowniczych, ale świadczących usługi na podstawie innych umów. Praca w Grupie jest pod względem narażenia na rozmaite czynniki ryzyka podobna dla wszystkich pracowników. Grupa i jej operacje są skoncentrowane w Polsce, gdzie kultura zatrudniania i pracy, a także wymagania prawne oraz ich egzekwowanie, są jednolite.



Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika

- W niniejszym ujawnieniu wzięto pod uwagę:
- średnią arytmetyczną stażów pracy,
 - osoby będące pracownikami jednostki 31 grudnia roku sprawozdawczego (zgodnie z ujawnieniem S1-6),
 - pracowników długotrwale nieobecnych (urlopy macierzyński, rodzicielski, wychowawczy, zwolnienie lekarskie powyżej 30 dni, zwolnienie lekarskie związane z ciążą),
 - zatrudnionych na umowy o pracę, bez względu na okres ich obowiązywania (czasowe i bezterminowe) i wymiar czasu pracy (pełny etat lub część etatu),
 - zatrudnionych na umowę o pracę oraz jednocześnie na podstawie innej umowy – według długości trwania umowy o pracę,
 - zatrudnionych na kilka umów o pracę – zgodnie z datą zawarcia najstarszej umowy.
- Dodatkowo przyjęto zasadę, że staż osób, które łączą etaty w Echo Investment i Archicom, jest uwzględniany zgodnie z datą zawarcia najstarszej umowy.

Zagadnienie	Podjęte, planowane i prowadzone działania
Równowaga między pracą a życiem prywatnym	• wprowadzenie dodatkowego benefitu – dofinansowania do wypoczynku dla pracowników – „Wczasy pod gruszą” oraz „Małe wczasy pod gruszą”, • oferowanie pracownikom platformy benefitowej z różnymi możliwościami spędzania wolnego czasu lub rozwijania zainteresowań, ◦ rozpoczęcie programu „Puls dobrostanu”, plan kontynuacji w 2026 r., ◦ organizacja webinaru: „4 filary budowania odporności psychicznej”, ◦ planowana na 2026 r. organizacja webinaru: „Moje finansowe must-have”.
Niska różnorodność na stanowiskach zarządczych i nadzorczych	• programy szkoleniowe wzmacniające kompetencje pracowników, • planowany na 2025 r. program wzmacniania kompetencji managerskich, ◦ zorganizowanie w 2026 r. webinaru dla managerów pt.: „Różnice, które działają. Pokolenia i bezpieczeństwo psychologiczne w zespole”.

Zagadnienie	Podjęte, planowane i prowadzone działania
Szkolenia i rozwój umiejętności	• realizacja programów szkoleniowych, • wewnętrzny program edukacyjny „Echo-Szkoła”, plan kontynuacji projektu w 2026 r., • rozpoczęcie trzeciej edycji wewnętrznego programu mentoringowego, plan kontynuacji projektu w 2026 r., • prowadzenie programu rozwoju kompetencji managerskich „ Become Manager”, plan kontynuacji w 2026 r., • rozpoczęcie programu „Skuteczny Trener Wewnętrzny”, którego celem jest wzmocnienie kultury dzielenia się wiedzą w organizacji, plan kontynuacji w 2026 r.
Zagrożenie zdrowia i życia pracowników na budowie wynikające ze specyfiki branży	• zorganizowanie Tygodnia Bezpieczeństwa, plan kontynuacji w 2026 r.
Ochrona pracowników systemem BHP	• Pierwsza Pomoc – szkolenia dla pracowników Echo Investment i Archicom w celu przeszkolenia wybranych pracowników do udzielania pierwszej pomocy, plan kontynuacji w 2026 r., • zorganizowanie szkolenia dla managerów z bezpiecznej jazdy samochodem, plan kontynuacji w 2026 r.
Zapewnienie równości wynagrodzeń pomiędzy kobietami i mężczyznami*	• ustalenie metodologii badania luki płacowej, • ustalenie poziomu startowego, zgodnie z nową metodologią.

* Zagadnienie uznane za istotne przez Grupę, które nie zostało uznane za istotne przez interesariuszy w analizie podwójnej istotności.

Powyższe działania zostały zaprojektowane w celu osiągnięcia mierzalnych rezultatów w obszarze pracowników własnych, w szczególności poprawy równowagi między pracą a życiem prywatnym, wzmocnienia kompetencji i bezpieczeństwa pracowników, zwiększenia różnorodności na stanowiskach managerskich oraz zapewnienia równości wynagrodzeń. Oczekiwane rezultaty obejmują m.in. wzrost zaangażowania i dobrostanu pracowników, ograniczenie ryzyk zdrowotnych i wypadkowych, rozwój kompetencji przywódczych oraz zwiększenie transparentności i porównywalności danych w obszarze wynagrodzeń kobiet i mężczyzn.

Najważniejsze cele Grupy w obszarze zarządzania własnymi zasobami pracowniczymi wynikają ze Strategii ESG Echo-Archicom 2030. Ich realizacja wymaga działań w perspektywie wieloletniej. Szczegóły dotyczące etapu realizacji poszczególnych celów zostały przedstawione w Rozdziale ESRS 2 SMB-1.

Grupa zarządza wpływami związanymi z własnymi zasobami pracowniczymi przy pomocy profesjonalnego zespołu HR, w którego odpowiedzialności są zagadnienia:

- priorytetów i strategii rekrutacji,
- wynagrodzeń i benefitów pracowniczych,
- szkoleń i rozwoju pracowników,
- obsługi administracyjnej spraw pracowniczych (urlopy, zwolnienia lekarskie, realizacja wynagrodzeń, kwestie podatkowe i inne).

Dział HR dysponuje corocznie ustalonym budżetem przeznaczonym na każde z wymienionych zagadnień i jest odpowiedzialny za jego racjonalne i celowe wydatkowanie.

Za zapobieganie przemocy i nękanii w pracy, w tym rozpatrywanie zgłoszeń oraz ochronę sygnalistów, odpowiedzialny jest Dyrektor działu prawnego.

Skuteczność działań i inicjatyw Grupy, których głównym celem jest zapewnienie pozytywnych oddziaływań na własnych pracowników, jest śledzona i oceniana za pomocą głównych wskaźników zarządzania poszczególnymi obszarami z zakresu HR, jak stan zatrudnienia, szkolenia, skuteczność rekrutacji czy adekwatność wynagrodzeń do pełnionych ról oraz wyników pracowników. Określenie właściwych i potrzebnych działań w odpowiedzi na konkretne rzeczywiste lub potencjalne negatywne oddziaływanie na własne zasoby pracownicze należy do kompetencji Dyrektora HR i wynika z jego wiedzy fachowej i doświadczenia. Do jego odpowiedzialności należy również analiza czy praktyki stosowane w Grupie nie powodują lub nie przyczyniają się do istotnych negatywnych oddziaływań.

Dyrektor HR regularnie informuje Zarząd o następujących kwestiach związanych z wpływem na własne zasoby pracownicze:

- analiza wynagrodzeń i ich konkurencyjności (1-2 razy do roku),
- bieżąca informacja o dialogu z pracownikami, przedstawicielach pracowników, podnoszonych problemach, zagadnieniach BHP,
- monitoring wykorzystania urlopów,
- analiza poziomu różnic wynagrodzeń pomiędzy kobietami i mężczyznami oraz dostępu do stanowisk managerskich,
- monitoring i raportowanie realizacji programu rozwoju pracowniczego.

Grupa nie opracowała jeszcze planu przejścia na bardziej zieloną gospodarkę neutralną dla klimatu, więc nie oceniła szczegółowo wpływu realizacji takiego planu na własne zasoby pracownicze. Biorąc jednak pod uwagę obecny stan wiedzy, Zarząd Grupy nie zakłada wystąpienia istotnego wpływu realizacji planu przejścia na swoje zasoby pracownicze.



Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

Cel	Zakładany czas	Realizacja w 2025
Utrzymanie stabilności zatrudnienia w Grupie	Coroczny	Celem Grupy jest utrzymanie stabilności zatrudnienia w ujęciu rocznym, rozumianej jako kontrolowany poziom rotacji pracowników. Za poziom referencyjny uznajemy rotację do 10% rocznie. Przekroczenie tej wartości stanowi podstawę do analizy przyczyn oraz zaplanowania odpowiednich działań, z uwzględnieniem czynników wewnętrznych i zewnętrznych. Zarząd Grupy na podstawie wskaźnika rotacji ocenia, że Grupa utrzymała stabilność zatrudnienia.
Wyrównanie różnic w wynagrodzeniach pomiędzy kobietami i mężczyznami na podobnie wartościowanych stanowiskach	Celem Grupy jest osiągnięcie równowagi w wysokości wynagrodzeń pomiędzy pracownikami różnych płci (nieskorygowana luka płacowa maksymalnie 5% różnicy). Cel nie posiada roku bazowego, jest monitorowany stale.	Cel w trakcie realizacji, wdrażanie zgodnie z harmonogramem
Wyrównanie reprezentacji płci na wyższych stanowiskach dyrektorskich	Cel nie posiada roku bazowego, jest monitorowany stale, 2025	Cel w trakcie realizacji, wdrażanie zgodnie z harmonogramem
Wzmocnienie równowagi między życiem zawodowym a prywatnym przez zachęcanie pracowników do korzystania z urlopów wypoczynkowych (maksymalnie 10 dni zaległego urlopu na pracownika)	Cel nie posiada roku bazowego, jest monitorowany stale, 2026	Cel w trakcie realizacji, wdrażanie zgodnie z harmonogramem
Osiągnięcie parytetu płci w organach Echo Investment S.A. i Archicom S.A.: kobiety będą stanowić minimum 40% każdej Rady Nadzorczej lub minimum 33% Rad Nadzorczych i Zarządu danej spółki liczonych łącznie	Cel nie posiada roku bazowego, jest monitorowany stale, czerwiec 2026	Zarządy regularnie podnoszą to zagadnienie na forum Rad Nadzorczych, których odpowiedzialnością jest ustalanie składu osobowego Zarządów. Reprezentacja kobiet w Zarządzie Echo Investment wyniosła 20%, w Zarządzie Archicom – 25%, w Radach Nadzorczych udział kobiet wyniósł odpowiednio: 12% i 14%. W 2025 r. brak zmian.
Zgodność działań Grupy z Kodeksem pracy i innymi przepisami	Coroczny	Brak potwierdzonych przypadków niezgodności

Opis Strategii ESG Echo-Archicom 2030 oraz poziom realizacji celów strategicznych przedstawiono w Rozdziale 1, ESRS 2 SBM-1. W tej części raportu zawarto kluczowe informacje dotyczące kierunków działań Grupy w obszarze zrównoważonego rozwoju oraz stopnia zaawansowania realizacji przyjętych celów strategicznych.

Cele są bezpośrednio związane ze zidentyfikowanymi istotnymi wpływami, ryzykami i szansami dotyczącymi pracowników własnych. Dotyczą stabilności zatrudnienia w długim horyzoncie czasowym, równych szans oraz równowagi między pracą i życiem osobistym.

Grupa regularnie monitoruje skuteczność podejmowanych działań i postępy w realizacji zakładanych celów za pomocą regularnych przeglądów i raportów dla Zarządu (w zależności od celu i potrzeby – od 1 do 4 razy w roku) oraz roboczych spotkań Komitetu Sterującego z osobami odpowiedzialnymi za realizację poszczególnych celów.

Grupa nie współpracowała z własnymi zasobami pracowniczymi ani przedstawicielami pracowników w zakresie ustalania celów związanych z zarządzaniem istotnymi wpływami, ryzykami i szansami dotyczącymi zasobów pracowniczych. Grupa nie współpracowała również w zakresie śledzenia wyników, osiągania założonych celów i wskazywania wniosków, ulepszeń w tym zakresie.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonała zmian w przyjętych celach dotyczących pracowników własnych ani w powiązanych z nimi miernikach. Nie wprowadzono również zmian w metodach pomiaru, kluczowych założeniach, ograniczeniach, źródłach danych ani procesach ich gromadzenia.

 Założenia metodyczne dotyczące ujawnień dotyczących własnych zasobów pracowniczych S1-6 i S1-7	Pracownicy łączący umowy o pracę w różnych spółkach Grupy	Pracownicy łączący umowy o pracę oraz inne umowy w ramach Grupy
Dane na temat własnych zasobów pracowniczych zostały opracowane i zaprezentowane w taki sposób, by jak najlepiej odzwierciedlić stan i warunki zatrudnienia oraz umożliwić użytkownikom oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju możliwie pełne zrozumienie kluczowych aspektów tego zagadnienia. W tym celu Grupa przyjęła generalną zasadę prezentowania w sprawozdawczości poszczególnych osób tylko raz, nawet jeśli należą one jednocześnie zarówno do pracowników własnych, jak i do osób świadczących usługi na rzecz Grupy na podstawie innych umów niż umowa o pracę, lub jeśli świadczą pracę na podstawie kilku umów cywilnoprawnych. To podejście stosowane jest również w sprawozdawczości finansowej. Wszystkie informacje, o ile nie wskazano inaczej, są zaprezentowane według stanu na 31 grudnia 2025 r.	Osoba zatrudniona w niepełnym wymiarze czasu pracy w różnych spółkach Grupy jest wykazywana jako zatrudniona tylko w spółce, w której wymiar czasu pracy jej pracy jest największy. W przypadku identycznego wymiaru zatrudnienia w różnych podmiotach Grupy pracownik jest przypisywany do spółki, z którą jest bliżej związany (stażem pracy lub zakresem odpowiedzialności). Jeśli takie przypisanie nie jest możliwe, pracownik jest wykazywany w Echo Investment. Jeśli łączny wymiar czasu pracy w różnych podmiotach w Grupie wynosi pełny etat, pracownik jest prezentowany jako zatrudniony na pełny etat. Jeśli po zsumowaniu umów o pracę w Grupie wymiar czasu pracy jest mniejszy niż pełny etat, pracownik jest kwalifikowany jako zatrudniony w niepełnym wymiarze czasu pracy. Przypadki osób, które łączą części etatu w różnych spółkach Grupy są nieliczne i nieistotne dla sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.	Osoba zatrudniona w różnych spółkach Grupy na podstawie umowy o pracę oraz świadcząca usługi na podstawie innej umowy jest prezentowana tylko jako zatrudniona na etat (nie jest wykazywana w liczbie osób świadczących pracę na podstawie innych umów). Jeśli łączny wymiar pracy świadczonej przez taką osobę na rzecz Grupy jest zbliżony do wymiaru pracy osoby zatrudnionej na pełny etat, taka osoba jest prezentowana jako zatrudniona na pełny etat.
		Pracownicy na umowach czasowych
		W Grupie stosowana jest praktyka zatrudniania nowych pracowników na okres próbny wynoszący 3 miesiące, a następnie na czas określony – 12 miesięcy. Takie osoby są wykazane jako pracownicy na umowach na czas określony. Po upływie tego czasu zwykle pracownik jest zatrudniany na czas nieokreślony. W ujawnieniu S1-6 uwzględnieni są także pracownicy, którzy 31 grudnia roku sprawozdawczego byli długotrwale nieobecni (urlopy macierzyński, rodzicielski, wychowawczy, zwolnienie lekarskie powyżej 30 dni, zwolnienie lekarskie związane z ciążą).

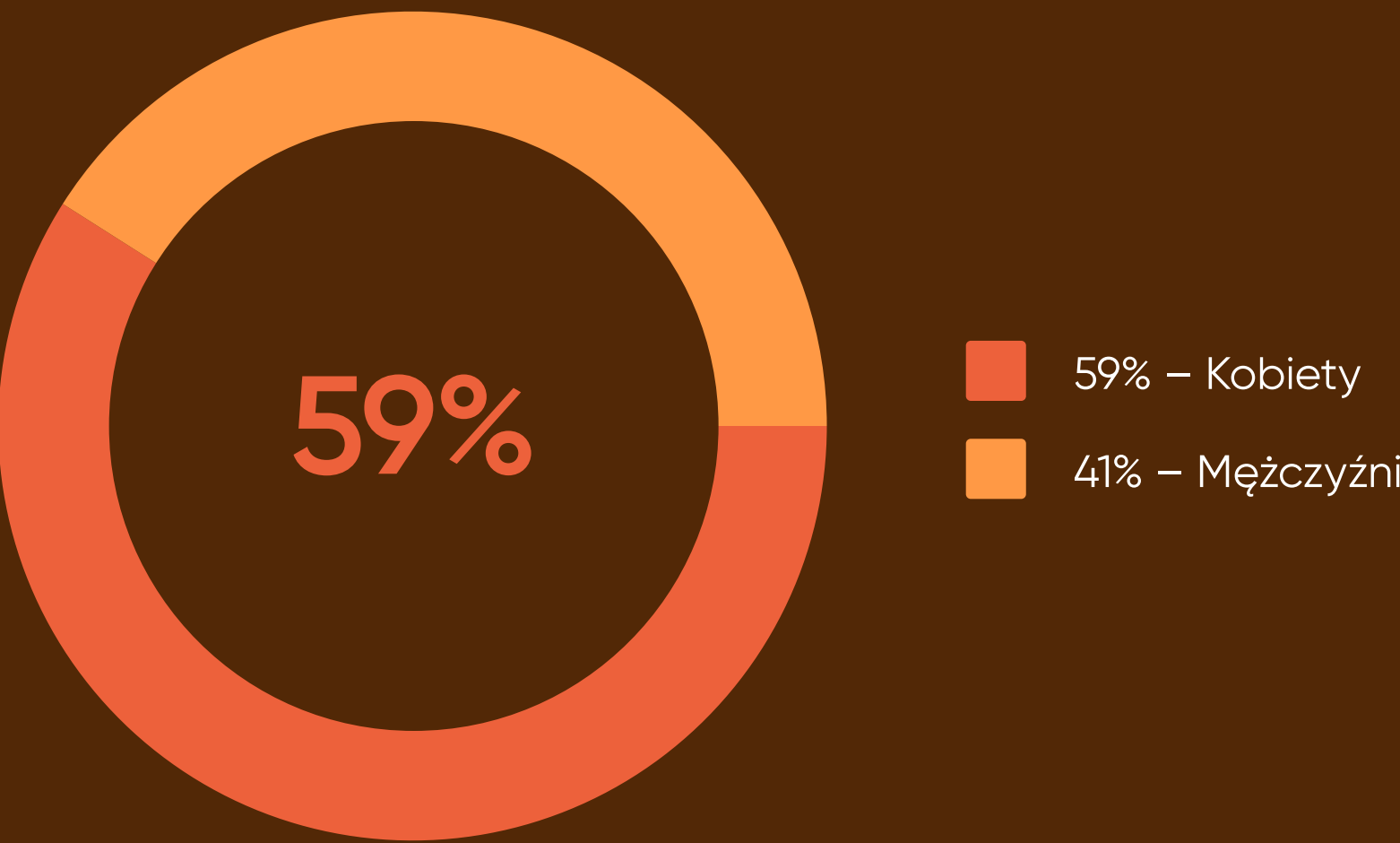
Charakterystyka pracowników jednostki

Odpowiedzialność za zarządzanie tematem istotnym:

Dyrektor HR



Liczba pracowników Grupy ogółem i wg płci – stan na 31 grudnia 2025 r.



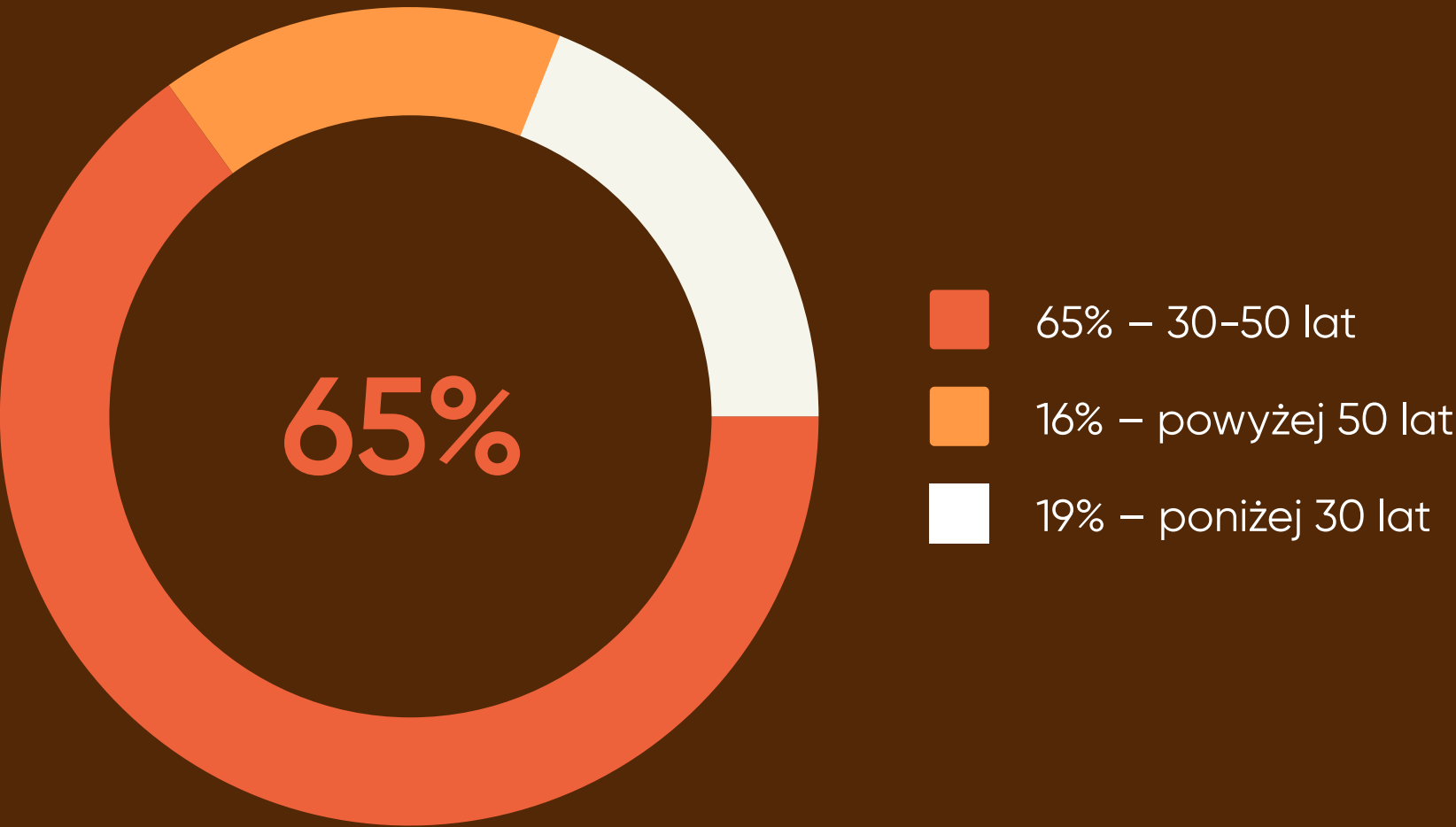
Rok	2024	2025
Mężczyzna	277	261
Kobieta	383	381
Razem	660	642

W Grupie nie odnotowano przypadków niezgłoszenia płci ani osób identyfikujących się z inną płcią niż męska lub żeńska.

Pracownicy Grupy wg rodzaju umowy o pracę oraz wg płci – stan na 31 grudnia 2025 r.

Rok	Mężczyźni	Kobiety	Razem
Liczba pracowników			
2024	277	383	660
2025	261	381	642
Liczba pracowników zatrudnionych na czas nieokreślony			
2024	210	268	478
2025	219	296	515
Liczba pracowników zatrudnionych na czas określony			
2024	115	67	182
2025	42	85	127
Liczba pracowników zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu			
2024	261	363	624
2025	248	366	614
Liczba pracowników zatrudnionych w niepełnym wymiarze czasu			
2024	16	20	36
2025	13	15	28

Własne zasoby pracownicze wg wieku – stan na 31 grudnia 2025 r.



Rok	2024	2025
Poniżej 30 lat	124	123
30-50 lat	452	418
Powyżej 50 lat	84	101
Razem	660	642

Rotacja pracowników w 2025 r.

Rok	2024	2025
Liczba pracowników, którzy odeszli z pracy	73	100
Wskaźnik rotacji	11%	16%

Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika

Wskaźnik rotacji pracowników obliczany jest według wzoru: (liczba pracowników, którzy odeszli z Grupy do- browolnie, w wyniku zwolnienia, przejścia na emeryturę lub śmierci / liczba wszystkich pracowników Grupy na koniec okresu sprawozdawczego) x 100%.

We wskaźniku rotacji licznikiem jest liczba pracowni- ków, którzy odeszli z jednostki w trakcie roku, a mia- nownikiem – stan zatrudnienia na 31 grudnia roku sprawozdawczego.

W niniejszym ujawnieniu wzięto pod uwagę:

- odejścia pracowników w trakcie całego roku sprawozdawczego,
- odejścia wszystkich osób, które w chwili zakończenia pracy miały umowę o pracę, bez względu na okres jej obowiązywania (czasowa lub bezterminowa) i wymiar czasu pracy (pełny etat lub część etatu),

- odejścia pracowników, którzy świadczyli pracę jed- nocześnie na podstawie umowy o pracę oraz innej umowy,
- odejścia ze wszystkich powodów (samodzielna rezygnacja z pracy, zwolnienie – w tym dyscyplinarne, przejście na emeryturę, śmierć pracownika).

Ponadto:

- odejście pracownika, który był zatrudniony na kilku częściowych etatach, było liczone jako odejście jednej osoby. Jest to szczególnie ważne w przypadku osób zatrudnionych jednocześnie w spółkach Grupy Echo i spółkach Archicom,
- w odejściach uwzględniono osoby, które w trakcie roku sprawozdawczego zmieniły podstawę zatrudnie- nia z umowy o pracę na inny typ umowy.



Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki

Grupa Echo korzysta z usług osób, z którymi stale współpracuje na podstawie umów innych niż umowa o pracę. Są to głównie wykwalifikowani profesjonaliści i eksperci, którzy świadczą usługi konsultingowe (np. prawnicy).

Osoby wykonujące pracę na rzecz Grupy na podstawie innych umów niż umowa o pracę – wg rodzaju umowy – stan na 31 grudnia 2025 r.

Rok	2024	2025
Rodzaj umowy	Liczba osób	
Samozatrudnieni*	66	56
Wykonujący stałą pracę na podstawie umowy-zlecenia	21	34
Zapewnieni przez agencję pracy	2	1
Razem	89	91

* przede wszystkim umowy cywilno-prawne z jednoosobowymi działalnościami gospodarczymi – usługi doradcze.

Wszystkie osoby świadczące pracę na rzecz Grupy na podstawie umów innych niż umowa o pracę świadczą swoje usługi w Polsce.

Mierniki różnorodności

Kadrę kierowniczą najwyższego szczebla w Grupie Echo stanowi 30 osób. Są to dyrektorzy (kierownicy) odpowiedzialni za kluczowe funkcje w obu organizacjach: wszyscy, którzy zostali zaliczeni do 19. i 20. poziomu zaszerzegowania stanowisk wg metody Korn Ferry oraz wybrani z 18. poziomu. Uwzględniona kadra obejmuje trzy szczeble poniżej Zarządu.

Niniejsze ujawnienie, zgodnie z wymogami dotyczącymi ujawniania informacji S1-9, prezentuje wyłącznie osoby, które są zatrudnione na podstawie umowy o pracę i są uwzględnione we wskaźniku S1-6.

Poza nimi, w kadrze kierowniczej najwyższego szczebla nie ma osób, które świadczą pracę na rzecz Grupy na podstawie umów innych niż umowa o pracę (uwzględnieni w ujawnieniu S1-7).

Struktura wiekowa wszystkich pracowników została przedstawiona w ujawnieniu S1-6.

Różnorodność kadry kierowniczej najwyższego szczebla według płci – stan na 31 grudnia 2025 r.

Rok	2024		2025	
	Liczba	Udział procentowy	Liczba	Udział procentowy
Mężczyzna	17	53%	16	53%
Kobieta	15	47%	14	47%
Razem	32	100%	30	100%

W Grupie nie odnotowano przypadków niezgłoszenia płci ani osób identyfikujących się z inną płcią niż męska lub żeńska.

Różnorodność kadry kierowniczej najwyższego szczebla według wieku – stan na 31 grudnia 2025 r.

Rok	2024		2025	
	Liczba	Udział procentowy	Liczba	Udział procentowy
Poniżej 30 lat	0	0%	0	0%
30–50 lat	20	62,5%	16	53%
Powyżej 50%	12	37,5%	14	47%
Razem	32	100%	30	100%



Mierniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności

Odpowiedzialność za zarządzanie tematem istotnym:

Dyrektor HR

Grupa nie posiada spisanej polityki dotyczącej szkoleń i rozwoju umiejętności pracowników. Plan rozwojowy jest opracowywany corocznie na potrzeby wspierania działalności biznesowej Grupy, jej celów rocznych i długoterminowych potrzeb.

Szkolenia i edukacja w Grupie

Dbamy o podnoszenie kompetencji naszych pracowników, korzystając z różnych form i narzędzi rozwojowych. Dzielimy się wiedzą i umiejętnościami poprzez wewnętrzne szkolenia oraz współpracę w zespołach interdyscyplinarnych, podnosimy kwalifikacje przez udział w konferencjach i szkoleniach zewnętrznych. Szkolenia planujemy tak, by zdobytą wiedzę i umiejętności wykorzystywać w codziennej pracy.

Coroczny program szkoleń powstaje w oparciu o potrzeby biznesowe definiowane przez Zarząd Spółek i dyrektorów departamentów, a także zgłaszane przez managerów zespołów corocznie oraz w zakresie bieżących potrzeb ad hoc, jakie się pojawiają w związku ze zmianami w zespołach, potrzebami uzupełnienia kompetencji.

Priorytetami HR w 2025 r. była realizacja strategii ESG w zakresie wspierania różnorodności oraz dostosowania płac do rynku, jak również zbudowania metodologii mierzenia luki płacowej w celu osiągnięcia równości płac.

W 2024 r. w Grupie przeprowadzono 122 szkolenia, które łącznie miały 7136 godzin szkoleniowych. Natomiast w 2025 r. zrealizowaliśmy 160 szkoleń, które łącznie trwały 9375 godzin szkoleniowych.

W 2025 r. Grupa skoncentrowała działania szkoleniowe na rozwoju kompetencji w obszarach różnorodności, wymiany wiedzy, obsługi klienta i skuteczności sprzedaży. Kontynuowano programy rozwijające umiejętności negocjacyjne oraz elastyczność w pracy, a także szkolenia wspierające managerów w efektywnym zarządzaniu zespołami. Zrealizowano również cykl szkoleń specjalistycznych obejmujących m.in. tematykę prawa budowlanego, finansów i zagadnień operacyjnych wspierających codzienne funkcjonowanie biznesu.

Informacje na temat godzin szkoleniowych dla pracowników w Grupie w 2025 r.

Rok	2024	2025
Łączna liczba przeprowadzonych szkoleń	122	160

Łączna liczba godzin szkoleniowych	6461	8842
Liczba godzin szkoleniowych dla mężczyzn	2665	2612
Liczba godzin szkoleniowych dla kobiet	3796	6230

Średnia liczba godzin szkoleniowych na pracownika	9,8	13,8
Średnia liczba godzin szkoleniowych na mężczyznę	9,7	10
Średnia liczba godzin szkoleniowych na kobietę	9,9	16,4

Informacje na temat godzin szkoleniowych dla osób świadczących pracę na rzecz Grupy na podstawie innych umów niż umowa o pracę w 2025 r.

Rok	2024	2025
Łączna liczba przeprowadzonych szkoleń	122	160

Łączna liczba godzin szkoleniowych	867	533
Średnia liczba godzin szkoleniowych na osobę	9,7	5,9



Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższych mierników

Dane dotyczące szkoleń zaprezentowane w powyższych tabelach nie uwzględniają obowiązkowego szkolenia z etyki, szkoleń onboardingowych, szkoleń BHP oraz szkoleń w ramach wewnętrznej platformy szkoleniowej „Echo Szkoła”.

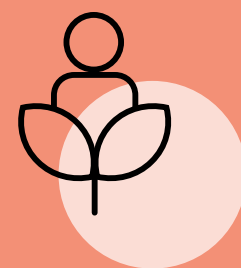


Grupowy Program Mentoringowy

Jednym z długoterminowych celów rozwoju pracowników w Grupie jest wspieranie ich wszechstronności, elastyczności oraz przygotowanie do podejmowania różnorodnych wyzwań zawodowych. Grupa konsekwentnie promuje kulturę opartą na współpracy, otwartości i różnorodności, doceniając wartość odmiennych perspektyw, doświadczeń i kompetencji. W tym celu realizowany jest wewnętrzny Program Mentoringowy, który wspiera wymianę wiedzy i doświadczeń między pokoleniami, funkcjami, spółkami oraz osobami o zróżnicowanym tle zawodowym.

Program został zapoczątkowany w 2023 r. w Archicom, a w edycji z 2024 r. rozszerzony na Echo Investment oraz CitySpace. Pierwsza edycja grupowa rozpoczęła się w 2024 r. i zakończyła w czerwcu 2025 r. Po bardzo pozytywnym feedbacku, zarówno od uczestników, jak i ich przełożonych, we wrześniu 2025 r. wystartowała kolejna edycja programu.

Nad całością czuwa Agata Rybarska, akredytowana międzynarodowa mentorka, coach biznesowy oraz certyfikowana trenerka.



„Skuteczny Trener Wewnętrzny”

W ramach rozwoju kompetencji naszych pracowników uruchomiliśmy program „Skuteczny Trener Wewnętrzny”, którego celem jest wzmocnienie kultury dzielenia się wiedzą w organizacji. Program wspiera uczestników w doskonaleniu umiejętności prezentacyjnych i trenerskich, poznaniu nowoczesnych metod uczenia dorosłych oraz budowaniu pewności siebie podczas wystąpień. Skierowany jest do osób prowadzących lub planujących prowadzenie szkoleń i warsztatów wewnętrznych. Składa się z dwóch modułów (czterech dni szkoleniowych) realizowanych stacjonarnie. Uczestnicy po zakończeniu mają możliwość poprowadzenia własnych szkoleń wewnętrznych, wspierając rozwój kompetencji wśród współpracowników i budując społeczność trenerów wewnętrznych w firmie.

INWESTYCJE W ROZWÓJ KADRY MANAGERSKIEJ



„Become Manager”

„Become Manager” to program szkoleniowy, który rozpoczął się w styczniu 2025 r. Formuła 7-modułowego cyklu spotkań edukujących managerów powstała w wyniku współpracy zespołu HR Grupy oraz instytutu ICAN. Celami programu są: wypracowanie wspólnych standardów zarządzania ludźmi w Grupie, zarządzanie niską efektywnością pracy i zarządzanie różnorodnymi zespołami. Uczestnicy rozwijali swoje kompetencje m.in. w obszarach przywództwa, komunikacji, udzielania feedbacku, motywowania oraz zarządzania przez cele. Program był realizowany na poziomie całej grupy, uczestniczyły w nim osoby z Echo Investment, Archicom oraz CitySpace.

24

tyle osób wzięło udział w programie „Become Manager”

7

tyle miesięcy trwał program



Dni ESG

Dni ESG to inicjatywa edukacyjna, która odbyła się po raz pierwszy w 2025 r. w Grupie Echo. Wydarzenie miało na celu zwiększenie świadomości pracowników w obszarach zrównoważonego rozwoju, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego. Podczas Dni ESG odbyły się webinary, które przybliżyły następujące tematy:

- Zarządzanie BHP i aspektami środowiskowymi w całym cyklu życia projektu w Grupie Echo,
- Kontener na stres – budujemy odporność krok po kroku,
- Etyka i przejrzystość – jak budujemy zaufanie w Grupie Echo.

Dodatkowo w ramach Dni ESG odbyły się sesje jogi, konkurs fotograficzny „ESG oczami pracownika” oraz przygotowaliśmy materiały edukacyjne o śladzie węglowym dla pracowników i działu sprzedaży.



Platforma edukacyjna „Echo Szkoła”

W 2025 r. odbyło się sześć lekcji w ramach wewnętrznej platformy edukacyjnej „Echo Szkoła”. W roli nauczycieli wystąpili pracownicy i eksperci Grupy – specjaliści z różnych dziedzin, a także zaproszeni goście.

Tematy lekcji:

- Customer Experience w praktyce,
- Od pustej przestrzeni do biura marzeń – jak to robi fit-out?,
- Od wniosku do decyzji – ścieżka administracyjna inwestycji,
- Ślad węglowy w Grupie Echo: jak możemy wpływać na kryzys klimatyczny,
- Lex deweloper od zaplecza: etapy uchwały i znaczenie w branży nieruchomości,
- Zielona ściema: jak nie wpaść w pułapkę greenwashingu?

Rozmowy rozwojowe

Managerowie w Grupie Echo co roku prowadzą ze swoimi pracownikami rozmowy rozwojowe (ang. Personal Development Review, PDR). Do procesu włączone są również osoby świadczące pracę na rzecz Grupy na podstawie umów innych niż umowy o pracę. PDR składa się z dwóch etapów – samooceny pracownika w przeznaczonych do tego ankiecie oraz bezpośredniej rozmowy rozwojowej z przełożonym. Celem procesu jest podsumowanie osiągnięć z ubiegłego roku i podzielenie się z przełożonym wizją swojej zawodowej przyszłości w organizacji. To moment na omówienie osiągnięć, zastanowienie się nad kompetencjami, silnymi stronami i potencjałem oraz zdefiniowanie celów biznesowych i rozwojowych na kolejny rok.

Zgodnie z wewnętrznymi procesami w Grupie, rozmowy rozwojowe są przewidziane dla wszystkich pracowników Grupy, a w określonych przypadkach – także dla osób wykonujących pracę na rzecz Grupy na podstawie innych umów niż umowy o pracę.



Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy

Grupa konsekwentnie realizuje swoje zobowiązania w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, działając zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi oraz regulacjami Unii Europejskiej. System zarządzania BHP opiera się na uznanych standardach oraz najlepszych praktykach rynkowych, zapewniając kompleksowe i spójne podejście do kwestii bezpieczeństwa we wszystkich obszarach działalności.

Pracownicy wykonujący prace na budowach należą do grupy najbardziej narażonej na ryzyko wypadków, co wynika ze specyfiki realizowanych zadań, wykorzystania specjalistycznego sprzętu oraz zmiennych warunków środowiskowych. Szczegółowy opis podejścia do obszaru bezpieczeństwa i higieny pracy, opisano w ujawnieniu S2 niniejszego raportu.

Bezpieczeństwo i higiena pracy	2024	2025
Odsetek pracowników objętych systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy	100%	100%
Liczba przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą, podlegającego zgłoszeniu	0	0
Liczba dni straconych z powodu urazów związanych z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku wypadków związanych z pracą oraz z powodu złego stanu zdrowia związanego z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku złego stanu zdrowia	0	14
Liczba wypadków	0	1
Liczba wypadków śmiertelnych	0	0
Wskaźnik wypadków	0	0,89

Mierniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym

Polityka Grupy dotycząca równowagi między życiem zawodowym a prywatnym nie jest odrębnym dokumentem, ale wynika z przepisów prawa, regulacji wewnętrznych i założeń Strategii ESG. Zakłada podnoszenie poziomu równowagi między życiem zawodowym a prywatnym przez terminowe wykorzystywanie przysługujących pracownikom urlopów, promując dłuższe urlopy wypoczynkowe. Ponadto jej celem jest zachowanie zgodności z wymaganiami prawnymi.

Do najważniejszych narzędzi wspierania równowagi między życiem zawodowym a prywatnym, stosowanych w Grupie należą:

- urlopy wypoczynkowe,
- urlopy ze względów rodzinnych (macierzyński, ojcowski, rodzicielski, opiekuńczy),
- benefity i inne działania.

Urlopy wypoczynkowe

Jednym z celów Strategii ESG Grupy jest zwiększenie stopnia wykorzystania urlopów wypoczynkowych przez pracowników, co wpływa korzystnie na ich dobrostan, regenerację i efektywność pracy. Zakładanym na 2026 r. docelowym poziomem jest maksymalnie 10 dni niewykorzystanego urlopu średnio na osobę na koniec roku. Zgodnie z mapą drogową do Strategii ESG, na 30 września 2024 r. w Grupie nie powinno być pracowników z zaległymi niewykorzystanymi urlopami z 2023 r. i wcześniej. Faktycznie na 30 września 2024 r. średnia zaległego urlopu wynosiła 1,9 dnia.

Na koniec 2025 r. średnia liczba niewykorzystanego urlopu na pracownika w Grupie wynosiła 14,6 dnia (bez uwzględnienia urlopu przysługującego pracownikom przebywającym na długotrwałych urlopach), natomiast na koniec 2024 r. średnia liczba niewykorzystanego urlopu wynosiła 12 dni.



Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika

Mianownikiem dla wyliczeń jest całkowita liczba osób zatrudnionych na podstawie umów o pracę według stanu na 31 grudnia roku sprawozdawczego (zgodnie z ujawnieniem S1-6).

W niniejszym ujawnieniu wzięto pod uwagę:

- osoby będące pracownikami jednostki 31 grudnia roku sprawozdawczego,
- zatrudnionych na umowy o pracę, bez względu na okres ich obowiązywania (czasowe i bezterminowe) i wymiar czasu pracy (pełny etat lub część etatu),
- zatrudnionych na umowę o pracę oraz jednocześnie na podstawie innej umowy,
- zatrudnionych na kilka umów o pracę (każda taka osoba jest liczona jako jeden pracownik o wymiarze etatu będącym sumą z wszystkich umów).

Przyjęto zasadę, że wymiar urlopu dla osób zatrudnionych na część etatu jest liczony w dniach roboczych o liczbie godzin wynikającej z wymiaru czasu pracy (tj. dla jednej drugiej etatu liczone są czterogodzinne dni urlopowe).

Statystyka nie obejmuje pracowników, którzy 31 grudnia roku sprawozdawczego byli długotrwale nieobecni (urlopy macierzyński, rodzicielski, wychowawczy, zwolnienie lekarskie powyżej 30 dni, zwolnienie lekarskie związane z ciążą).

Urlopy ze względów rodzinnych

Na podstawie polityki społecznej obowiązującej w Polsce oraz Kodeksu pracy, wszyscy pracownicy Grupy są uprawnieni do urlopów ze względów rodzinnych.

Pracownicy, którzy skorzystali z urlopu ze względów rodzinnych w 2025 r.

Rok	2024		2025	
	Liczba	Odsetek	Liczba	Odsetek
Mężczyźni	25	9%	22	8%
Kobiety	70	18%	64	17%
Razem	95	14%	86	13%

 Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika

Mianownikiem dla wyliczeń jest całkowita liczba osób zatrudnionych na podstawie umów o pracę według stanu na 31 grudnia roku sprawozdawczego.

W niniejszym ujawnieniu wzięto pod uwagę:

- urlopy ze względów rodzinnych, czyli macierzyński, rodzicielski, wychowawczy, ojcowski (2 tygodnie), zwolnienie na opiekę nad członkiem rodziny (z puli zapewnionych przez prawo pracy 60 dni),
- pracowników, którzy rozpoczęli urlop w trakcie roku sprawozdawczego,
- kontynuacja urlopu wychowawczego po macierzyńskim jest traktowana jako jedna nieobecność.

W wyliczeniach nie uwzględniono urlopów okolicznościowych związanych z sytuacjami rodzinnymi (pogrzeb, ślub, urodzenie się dziecka).





Mierniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)

Proces ustalania wynagrodzeń pracowników

Zasady zapewniania konkurencyjnych wynagrodzeń w stosunku do ofert pracy w innych firmach określamy w Polityce wynagrodzeń Echo Investment. Zgodnie z nią, pracownicy są wynagradzani w sposób uwzględniający wagę zajmowanego stanowiska oraz umiejętności i kompetencje. Przyjęta polityka płacowa pozwala na budowanie zespołu lojalnych i zmotywowanych pracowników.

Wynagrodzenie każdego pracownika wynika z jego roli w organizacji oraz oceny jego indywidualnych wyników. Podstawą sprawiedliwego wynagradzania jest wartościowanie stanowisk: stanowiska łączące się z większą odpowiedzialnością są lepiej wynagradzane. Wynagrodzenia pracowników w żaden sposób nie zależą od płci, wieku, narodowości ani stażu osoby zatrudnionej.

Wynagrodzenia są ustalane indywidualnie dla każdego pracownika w ramach widełek płacowych. Przedziały płacowe określone są na podstawie danych rynkowych otrzymywanych od specjalistycznych firm i wynoszą 80–120% mediany wynagrodzenia na rynku. Wynagrodzenie składa się z części stałej i premii, którą szansę ma otrzymać każdy pracownik. Premie związane bezpośrednio ze sprzedażą są z reguły wypłacane w cyklach miesięcznych lub kwartalnych, natomiast pozostałe działy (zdecydowana większość pracowników) otrzymały bonus roczny uzależniony od realizacji celów indywidualnych oraz całłościowego wyniku rocznego organizacji.

Wartościowanie stanowisk i kalibracja wynagrodzeń

Każde stanowisko w Grupie ma określone wartościowanie oraz przedział płacowy. Dbamy o to, by indywidualne wynagrodzenia w ramach danego przedziału płacowego różnicować tylko ze względu na kompetencje i jakość pracy, a nie wg płci, narodowości czy innych kryteriów osobistych.

Proces wartościowania stanowisk i kalibracji wynagrodzeń rozpoczęliśmy w 2017 r. W jego efekcie udało się znacznie ograniczyć różnice w wynagrodzeniach dla stanowisk o podobnej wartości dla Grupy. Proces ten pozwolił również na zmniejszenie różnic w wynagrodzeniach kobiet i mężczyzn, którzy zajmują podobnie zwartościowane stanowiska.

Za obszar ustalania zasad wynagradzania oraz rewizji wynagrodzeń odpowiedzialny jest Dyrektor HR, w porozumieniu z Zarządem. Wsparciem w procesie są zewnętrzni konsultanci, których udział gwarantuje zachowanie obiektywizmu w procesie mapowania i wartościowania stanowisk. W proces nie są zaangażowani inni interesariusze.

Luka płacowa w Grupie – stan na 31 grudnia 2025 r.

Rok	2024	2025
Średni poziom stawki godzinowej brutto pracowników – mężczyzn (w PLN)	96,7	104,3
Średni poziom stawki godzinowej brutto pracowników – kobiet (w PLN)	72,9	78,7
Luka płacowa (K/M) w %	25%	24,5%

**Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika**

Podczas wyliczania luki płacowej stosowano łącznie następujące zasady:

- analizowano pełne wynagrodzenia brutto (wynagrodzenie podstawowe, wynagrodzenie za nadgodziny, premie, benefity),
- sumowano wyłącznie wynagrodzenia wypłacone pracownikowi w danym roku,
- uwzględniano wyłącznie wynagrodzenia osób będących pracownikami jednostki 31 grudnia roku sprawozdawczego,
- uwzględniano wyłącznie wynagrodzenia wypłacane na podstawie umów o pracę wszystkim osobom uwzględnionym w ujawnieniu S1-6 (czyli wszystkim zaliczającym się do grona pracowników, bez względu na wymiar etatu),
- statystyka nie obejmuje wynagrodzeń pracowników, którzy 31 grudnia roku sprawozdawczego byli długotrwale nieobecni (urlopy macierzyński, rodzicielski, wychowawczy, zwolnienie lekarskie powyżej 30 dni, zwolnienie lekarskie związane z ciążą).

Różnice pomiędzy przeciętnym wynagrodzeniem kobiet i mężczyzn ogółem w Grupie wynikają ze struktury zatrudnienia oraz lokalnych rynków pracy. Znaczącą część pracowników stanowią inżynierowie, którzy są wysoko opłacani na rynku. Biorąc pod uwagę specyfikę rynku pracy i edukacji technicznej w Polsce, przeważającą część inżynierów stanowią mężczyźni. Z tego powodu zagadnienie równości wynagrodzeń w Grupie powinno być analizowane w oparciu o wartościowanie stanowisk. W znaczny sposób niweluje ono różnice wynikające ze specyfiki rynku pracy i ocenia stanowiska przez pryzmat ich odpowiedzialności (także finansowej), zakres realizowanych zadań, wielkość zarządzanego zespołu oraz wpływ na realizację strategii Grupy.

Cel strategiczny

Celem Grupy wynikającym ze Strategii ESG jest osiągnięcie równowagi w wysokości wynagrodzeń pomiędzy pracownikami różnych płci (nieskorygowana luka płacowa maksymalnie 5% różnicy). Opis Strategii ESG Echo-Archicom 2030 oraz poziom realizacji celów strategicznych przedstawiono w Rozdziale: ESRS 2 SBM-1.

Luka płacowa wynagrodzeń kobiet do wynagrodzeń mężczyzn zajmujących podobnie zwartościowane stanowiska w Grupie w 2025 r. (w %)

Rok	2024			2025		
	Zaszeregowanie stanowiska wg Korn Ferry	Liczba pracowników	Luka płacowa (K/M)	Zaszeregowanie stanowiska wg Korn Ferry	Liczba pracowników	Luka płacowa (K/M)
Dyrektorzy odpowiedzialni za kluczowe funkcje	20	4	6%	20	5	-3%
Dyrektorzy odpowiedzialni za kluczowe funkcje	19	11	18%	19	38	26%
Osoby, które mają rolę kierowniczą, choć nie muszą zarządzać zespołem, dyrektorzy odpowiedzialni za kluczowe obszary	18	36	3%	18	9	14%
Osoby, które mają rolę kierowniczą, choć nie muszą zarządzać zespołem	17	39	13%	17	33	9%
Osoby, które mają rolę kierowniczą, choć nie muszą zarządzać zespołem	16	105	-4%	16	101	1%
Osoby pełniące rolę ekspercką lub lidera zespołu	15	103	-4%	15	121	-7%
Starsi specjaliści, specjaliści i młodszy specjaliści	14	173	2%	14	173	1%
Starsi specjaliści, specjaliści i młodszy specjaliści	13	100	6%	13	80	-3%
Specjaliści i młodszy specjaliści	12	46	-1%	12	41	2%
Specjaliści i młodszy specjaliści	11	13	-7%	11	14	-1%
Młodszy specjaliści	10	4	2%	10	-	Nie dotyczy*

* W 2025 r. poziom 10 nie występował w strukturze zaszeregowania pracowników, ponieważ kategoria ta została wycofana z systemu klasyfikacji stanowisk.

**Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika**

W niniejszym ujawnieniu zastosowano te same zasady, co przy wyliczaniu poziomu wskaźnika dotyczącego średniego wynagrodzenia godzinowego (powyżej).

Zaprezentowana poniżej luka płacowa to wyrażona w procentach różnica pomiędzy wynagrodzeniami kobiet i wynagrodzeniami mężczyzn (iloraz różnicy pomiędzy wynagrodzeniami mężczyzn i kobiet do wynagrodzeń mężczyzn).

Wskaźnik całkowitego rocznego wynagrodzenia najlepiej opłacanej osoby w Grupie do mediany rocznych całkowitych wynagrodzeń dla wszystkich pracowników (z wyłączeniem najlepiej opłacanej osoby) w 2025 r.

Rok	2024	2025
Roczne całkowite wynagrodzenie najlepiej zarabiającej osoby w Grupie w PLN (a)	5 117 605	16 759 813
Mediana rocznego całkowitego wynagrodzenia pracowników (z wyłączeniem najlepiej zarabiającej osoby) w PLN (b)	134 467	141 893
Współczynnik rocznego łącznego wynagrodzenia (a/b)	38,1	118,1

Istotny wzrost wskaźnika rok do roku wynika przede wszystkim z przyznania w 2025 r. akcji w ramach programu długoterminowego LTIP osobie najlepiej zarabiającej w Grupie.



 Zasady zastosowane przy wyliczaniu poziomu powyższego miernika

Wynagrodzenie najlepiej zarabiającej osoby – suma wszelkich składników (wynagrodzenie podstawowe, premie, wynagrodzenie z tytułu długoterminowego programu motywacyjnego, benefity, inne pieniężne i niepieniężne świadczenia dodatkowe – np. prywatna opieka medyczna, samochody, koszty zamieszkania i inne) wypłaconych w danym roku najlepiej zarabiającej osobie w organizacji (niekoniecznie będącej pracownikiem).

Mediana wynagrodzenia pracowników – mediana łącznego wynagrodzenia rocznego wszystkich pracowników.

Podczas wyliczania mediany wynagrodzenia rocznego pracowników stosowano łącznie następujące zasady:

- analizowano pełne wynagrodzenia brutto (wynagrodzenie podstawowe, premie, benefity [np. prywatna opieka medyczna], samochody),
- sumowano wyłącznie wynagrodzenia wypłacone pracownikowi w danym roku,
- uwzględniano wyłącznie wynagrodzenia osób będących pracownikami jednostki 31 grudnia roku sprawozdawczego,
- uwzględniano wyłącznie wynagrodzenia wypłacane na podstawie umów o pracę wszystkim osobom uwzględnionym w ujawnieniu S1-6 (czyli wszystkim zaliczającym się do grona pracowników, bez względu na wymiar etatu).

Statystyka obejmuje wynagrodzenia osób, które łączą zatrudnienie na podstawie umów o pracę z zatrudnieniem na podstawie umów cywilnoprawnych, ale w części wynikającej z umowy o pracę.

Statystyka nie obejmuje wynagrodzeń pracowników, którzy 31 grudnia roku sprawozdawczego byli długotrwale nieobecni (urlopy macierzyński, rodzicielski, wychowawczy, zwolnienie lekarskie powyżej 30 dni, zwolnienie lekarskie związane z ciężką).

Statystyka dotycząca wynagrodzeń pracowników nie obejmuje wynagrodzeń osób będących członkami Zarządów lub Rad Nadzorczych.



Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka

Grupa ocenia, że dzięki skutecznej komunikacji, jej pracownicy są świadomi systemu zgłaszania nieprawidłowości. Pracownicy mają do niego zaufanie i w razie potrzeby korzystają z niego.

W 2025 r. w Grupie odnotowano jedno zgłoszenie incydentu lub skargę związaną z pracą (w 2024 r. w Grupie było pięć zgłoszeń). Zgłoszenie dotyczyło zagadnień z obszaru etyki i potencjalnego konfliktu interesów w jednej ze spółek. Miało charakter anonimowy i po przeprowadzonym postępowaniu zostało zamknięte jako bezzasadne – nie potwierdzono prawdziwości zgłaszanych okoliczności. Nie odnotowano żadnych zgłoszeń przypadków dyskryminacji, w tym molestowania ani skarg zgłaszanych za pośrednictwem kanałów zgłaszania wątpliwości, a w konsekwencji nie nałożono żadnych grzywien, kar ani nie wypłacono odszkodowań z tego tytułu.

Grupa nie monitoruje poziomu zadowolenia ze skuteczności mechanizmów zgłaszania, zaufania do nich ani poziomu zadowolenia z rozpatrywania zgłoszeń. System kanałów zgłaszania nieprawidłowości jest jednak zgodny z kryteriami skuteczności pozasądowych mechanizmów rozpatrywania skarg zawartymi w Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka (zasada 31).

Incydenty i skargi	2024	2025
Liczba zgłoszeń incydentów lub skarg związanych z pracą w Grupie Echo (wszystkie)	5	1
Liczba skarg złożonych za pośrednictwem kanałów umożliwiających pracownikom zgłaszanie obaw	5	1
Liczba skarg złożonych do Krajowych Punktów Kontaktowych OECD ds. Przedsiębiorstw Wielonarodowych	0	0
Wysokość istotnych grzywien, kar i odszkodowań za szkody wynikające z naruszeń dotyczących czynników społecznych i praw człowieka	0	0



Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

SBM-3 w związku z S2

Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Zgodnie z analizą Zarządów, faktyczne i potencjalne istotne wpływy Grupy na pracowników wykonujących pracę w jej łańcuchu wartości określone w ujawnieniu ESRS 2 IRO-1 dotyczą zapewniania bezpieczeństwa na placach budowy Grupy (wyższy szczebel łańcucha wartości). Nie wynikają one ze strategii i modelu biznesowego Grupy, ale są z nimi powiązane poprzez wpływ na łańcuch wartości i proces decyzyjny. Strategia i model biznesowy przewidują realizację projektów deweloperskich przez wyspecjalizowane firmy budowlane, a działalność budowlana z zasady jest obciążona wysokim ryzykiem wypadków, których skutki mogą być trudne do odwrócenia lub nieodwracalne.

Zgodnie z analizą podwójnej istotności, niniejsze ujawnienie bierze pod uwagę pracowników firm wykonawczych, którzy wykonują swoją pracę na placach budowy zarządzanych przez Grupę. Podobne podejście do zapewniania BHP na budowach odnosi się również do pracowników własnych (objętych ujawnieniami w ramach ESRS S1), którzy wykonują swoją pracę na placach budowy i są narażeni na zbliżone ryzyka. Są to pracownicy nadzoru budów (np. dyrektorzy budów, koordynatorzy budów, specjaliści ds. BHPiOŚ i inni).

Zidentyfikowane pozytywne oddziaływania Grupy na pracowników wykonujących pracę w łańcuchu wartości obejmują:

- zapewnianie sprawnie funkcjonującego systemu zarządzania BHP,
- szkolenia i rozwój umiejętności w zakresie odpowiedzialności nadzoru i wymaganych standardów, szkolenia z bezpieczeństwa prac na wysokości oraz bezpieczeństwa transportu pionowego,
- zapewnienie wysokiego standardu zapleczy socjalnych.

Negatywne oddziaływanie w tym obszarze, wiąże się z bezpieczeństwem osób wykonujących pracę na budowach oraz ryzykiem wystąpienia wypadków. Wpływ Grupy na pracowników budowy jest dwojaki: z jednej strony obejmuje zapewnienie bezpiecznych warunków pracy, z drugiej organizację szkoleń i edukacji z zakresu BHP, które mogą być wykorzystywane przez pracowników również na innych budowach i projektach (niekoniecznie nadzorowanych przez Grupę).

Zidentyfikowano jedno istotne ryzyko związane z pracownikami w łańcuchu wartości dotyczące wypadków na placach budowy. Pomimo wdrożenia procedur i nadzoru nad przestrzeganiem zasad BHP przez podwykonawców, istnieje ryzyko, że nie wszyscy wykonawcy będą się do nich stosować w praktyce. Może to prowadzić do poważnych wypadków na placu budowy, skutkujących stratami reputacyjnymi, opóźnieniami w realizacji inwestycji oraz możliwymi konsekwencjami prawnymi lub finansowymi.

Nie zidentyfikowano istotnych szans.





Tego rodzaju wpływy i ryzyka występują na wszystkich budowach Grupy, a ich największe znaczenie jest w Polsce, gdzie Grupa prowadzi swoje projekty deweloperskie. Negatywne wpływy mają charakter systemowy i wynikają z natury działalności budowlanej oraz związanych z nią ryzyk.

Szczegółowe informacje dotyczące oceny istotności poszczególnych tematów i podtematów, ich wpływu na strategię, model biznesowy, łańcuch wartości i sposób działania, wpływu na ludzi i środowisko, skutków finansowych, perspektyw czasowych i reakcji Grupy są opisane w ujawnieniu ESRS 2 SBM-3 w rozdziale z ujawnieniami ogólnymi.

Grupa oceniła, że w granicach jej istotnych wpływów w łańcuchu dostaw ryzyko pracy dzieci, pracy przymusowej lub obowiązkowej jest niskie.

Pracownicy w łańcuchu wartości Grupy, a w szczególności pracownicy na budowach (wyższy szczebel łańcucha wartości), są niezbędni dla wdrażania strategii biznesowej Grupy w zakładanym modelu biznesowym. W tej sytuacji Grupa wpływa lub może wpływać na ich interesy, poglądy oraz prawa, w tym prawami człowieka. W celu zarządzania tymi zagadnieniami, Grupa prowadzi ścisły nadzór nad kwestiami BHP na budowach, który obejmuje kontrolę zgodności kwestii BHP z prawem, stosowanie standardów opracowanych i egzekwowanych przez Grupę oraz bieżący monitoring sposobu prowadzenia prac.

Sposób, w jaki Grupa przeanalizowała ryzyka dla różnych rodzajów osób wykonujących pracę na jej rzecz (pracownicy o szczególnych cechach, pracujący w określonych kontekstach lub podejmujący określone działania), jest opisany w ujawnieniu dotyczącym analizy podwójnej istotności, IRO-1, w rozdziale 1 dotyczącym ujawnień ogólnych.

S2-1

Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości

Zgodnie z podejściem wypracowanym w ramach procesu analizy podwójnej istotności, kategorią pracowników w łańcuchu wartości Grupy Echo, na którą ma ona istotny bezpośredni wpływ, są osoby wykonujące pracę na zarządzanych przez spółkę placach budowy. Ich pracodawcami są firmy budowlane i specjalistyczne, które wykonują określone prace przy projektach deweloperskich. Interesariusze Grupy uznali tych pracowników za szczególnie narażonych na utratę zdrowia i życia, biorąc pod uwagę specyfikę branży budowlanej i występujące w niej ryzyka.

Prawa człowieka u wykonawców robót budowlanych

Kwestia praw człowieka wobec pracowników firm wykonawczych do 2025 r. włącznie, była regulowana przez Kodeks Postępowania dla Wykonawców i Dostawców, który jest obowiązkową częścią znaczących umów budowlanych. Znaczącymi umowami są wszystkie umowy przygotowane przez działy kontraktacji w Grupie Echo. Pozostałe umowy (zlecenia) związane z budowlami oraz sposoby zarządzania nimi, zostały opisane w ujawnieniu G1-2. Kodeks Postępowania dla Wykonawców i Dostawców zawiera zapisy dotyczące obowiązku przestrzegania przepisów prawa i międzynarodowych standardów w zakresie praw człowieka, praw pracownika, zakazu pracy przymusowej i pracy dzieci w łańcuchu wartości, zapewnienia godnych warunków pracy, odpowiedniego wynagrodzenia i czasu pracy, zapewnienia wolności zrzeszania się i negocjacji zbiorowych oraz przeciwdziałania mobbingowi, dyskryminacji i molestowaniu. Kodeks został szczegółowo opisany w ujawnieniu G1-1.

Kodeks Postępowania dla wykonawców i dostawców

Grupa pod koniec 2024 r. wprowadziła osobny Kodeks Postępowania dla Wykonawców i Dostawców, który od 2025 r. jest sukcesywnie włączany do umów z wykonawcami.

Kodeks kompleksowo reguluje kwestie związane z traktowaniem pracowników w łańcuchu dostaw Grupy i zawiera następujące zapisy dotyczące praw pracowników i wykonawców:

- zobowiązanie do przestrzegania praw człowieka zdefiniowanych w Międzynarodowej Karcie Praw Człowieka,
- zakaz korzystania z pracy dzieci,
- zakaz korzystania z pracy niewolniczej, przymusowej, pracy wykonywanej w ramach zastawu długów ani w żaden inny sposób wymuszonej,
- zakaz stosowania przymusu psychicznego, fizycznego, niewolnictwa oraz handlu ludźmi,
- zobowiązanie do dostarczania pracownikom jasnych i zrozumiałych dokumentów dotyczących zatrudnienia,
- zobowiązanie do zapewnienia pracownikom odpowiedniego wynagrodzenia za pracę, w zgodzie z przepisami dotyczącymi minimalnego wynagrodzenia oraz zabezpieczenia społecznego,
- zobowiązanie do zapewnienia pracownikom pracy w odpowiednim wymiarze godzin,
- zobowiązanie do respektowania prawa do zrzeszania się, tworzenia organizacji związkowych i prowadzenia przez związki zawodowe rokowań zbiorowych, a także wypowiedzi w sprawach dotyczących obowiązujących w firmie planów i polityk,
- zobowiązanie do zapewnienia bezpiecznych warunków pracy, środków ochrony osobistej, odpowiednio wyposażonego stanowiska pracy, szkoleń stanowiskowych oraz cyklicznych,

- zobowiązanie do zapewnienia możliwości zgłaszania sytuacji niebezpiecznych i wiedzy o takiej możliwości,
- zobowiązanie do przeciwdziałania wszelkim formom dyskryminacji,
- zakaz mobbingu, molestowania czy innych form naruszania godności i integralności,
- zobowiązanie do zapewnienia równego dostępu do rozwoju, awansu i wynagrodzenia, bazujących na kompetencjach i jakości wykonywanej pracy.

Politykę Grupy wobec pracowników w łańcuchu wartości poza opisanym, najważniejszym kodeksem, uzupełniają także zapisy następujących dokumentów:

- Polityka BHP i Ochrony Środowiska,
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Grupy Echo-Archicom 2030,
- Księga Systemu Zarządzania Środowiskowego i BHP,
- normy ISO 14001 i ISO 45001.



Weryfikacja oświadczeń i przypadki nieprzestrzegania praw pracowników w łańcuchu wartości

Grupa nie wdrożyła systemowego mechanizmu weryfikacji oświadczeń wykonawców i podwykonawców o przestrzeganiu Kodeksu Postępowania oraz Kodeksu Postępowania dla Wykonawców i Dostawców. W sytuacji ujawnienia łamania praw człowieka, Grupa ma prawo domagać się naprawy sytuacji oraz wykorzystywać wszelkie inne adekwatne, powszechnie stosowane narzędzia, takie jak zgłoszenie do Państwowej Inspekcji Pracy, nadzoru budowlanego, organów ścigania itp. Grupa może również wykluczyć odpowiedzialny podmiot z przyszłych przetargów.

W 2025 r. Grupa zidentyfikowała jeden przypadek nieprzestrzegania standardów w zakresie praw pracowniczych, o których mowa w wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, Deklaracji MOP dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy oraz wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych. Przypadek ten dotyczył pracowników podmiotu świadczącego usługi na budowie, będącego podwykonawcą pośrednim w łańcuchu wartości Grupy, wobec których wystąpiły opóźnienia w wypłacie należnych wynagrodzeń.

Informacja o potencjalnym naruszeniu została pozyskana za pośrednictwem bezpośredniego zgłoszenia do pracowników nadzoru inwestorskiego. Po otrzymaniu zgłoszenia Grupa niezwłocznie uruchomiła procedurę należytej staranności określoną w wewnętrznych regulacjach, zgodną z wytycznymi OECD dotyczącymi należytej staranności w łańcuchu wartości. W ramach podjętych działań wykorzystano wpływ kontraktowy Grupy w celu doprowadzenia do usunięcia negatywnych skutków naruszenia; przeprowadzono rozmowy z podmiotami odpowiedzialnymi za realizację usług, rozwiązano odrębną umowę z jednym z podmiotów oraz uzależniono kontynuację i doprowadzenie do końca realizowanego kontraktu od uregulowania wszystkich zaległości wobec pracowników.

W wyniku podjętych działań naprawczych wszystkie zaległe wynagrodzenia zostały wypłacone, co zostało potwierdzone w toku bezpośredniej weryfikacji. Oceniono, że zastosowane działania były skuteczne i adekwatne do charakteru zidentyfikowanego naruszenia oraz stanowiły realizację przyjętego procesu należytej staranności. Poza wskazanym przypadkiem nie odnotowano innych naruszeń ww. standardów w odniesieniu do pracowników w łańcuchu wartości.

W 2025 r. Grupa udostępniała podmiotom zewnętrznym, w tym także pracownikom w łańcuchu wartości, kanał zgłaszania nieprawidłowości (formularz dostępny na stronach internetowych Echo Investment i Archicom), szerzej opisany w ramach ujawnienia G1-1. Dotychczas nie zebrano miarodajnych informacji o funkcjonowaniu rozwiązania, zgłoszonych nieprawidłowościach, skuteczności mechanizmu i zaufaniu do niego, gdyż w 2025 r. nie zarejestrowano żadnych zgłoszeń poprzez kanał.

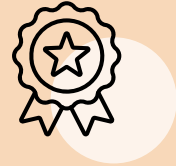
Odpowiedzialność za zarządzanie kwestiami związanymi z umowami z wykonawcami:

Dyrektorzy działów prawnych
Dyrektorzy działów kontraktacji w Spółkach

Zarządzanie bezpieczeństwem pracowników na budowach

Wdrażanie, monitorowanie oraz doskonalenie standardów bezpieczeństwa na budowach Grupy jest zadaniem Zespołu Bezpieczeństwa, Higieny Pracy i Ochrony Środowiska (BHPiOŚ), który funkcjonuje na poziomie całej Grupy Echo. Dyrektor zespołu – Łukasz Bartnicki – zdobył w 2021 r. prestiżowy certyfikat NEBOSH, który potwierdza jego kompetencje we wdrażaniu standardów bezpieczeństwa pracy na najwyższym, międzynarodowym poziomie. Praca zespołu jest bezpośrednio nadzorowana przez prezesów firm, co pokazuje, że zarządzaniu omawianym zagadnieniem przyznano w Grupie bardzo wysoki priorytet.

Certyfikat ISO 14001 i ISO 45001



Na placach budów zarządzanych przez Grupę Echo obowiązują systemy zarządzania środowiskowego i bezpieczeństwa potwierdzone certyfikacją zgodną z normami ISO 14001 i ISO 45001, wydaną przez niezależną jednostkę certyfikującą po pozytywnym audycie zewnętrznym.

Grupa posiada certyfikaty ISO 14001 oraz ISO 45001, które potwierdzają wysokie standardy zarządzania w obszarach bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska.

Obu systemom podlegają wszyscy pracownicy Grupy oraz wykonawców, którzy wykonują jakiegokolwiek prace na budowach Grupy Echo.

W 2025 r. niezależny zewnętrzny audyt firmy Dekra potwierdził zgodność systemów zarządzania BHPiOŚ w całej Grupie z normami ISO 14001 oraz ISO 45001. Taki audyt odbywa się co roku.

Audyty zewnętrzne odbywają się co roku i prowadzone są odrębnie dla spółek: Echo Investment S.A. oraz Archicom S.A.

ECHO – utrzymanie certyfikatów ISO 14001:2015 oraz ISO 45001:2018, zatwierdzone przez DEKRA Certification 25-11-2025

Archicom – utrzymanie certyfikatów ISO 14001:2015 oraz ISO 45001:2018, zatwierdzone przez DEKRA Certification 18-11-2025.

Roczne cele Zarządów, dyrektorów oraz pracowników na budowach uwzględniają zadania z zakresu BHP oraz Ochrony Środowiska.

Odpowiedzialność za zarządzanie polityką bezpieczeństwa na budowach:

Head of EHS w Grupie Echo oraz pion realizacji

Procesy współpracy z osobami wykonującym pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów

Sposób współpracy w zakresie wpływów z osobami świadczącymi pracę w łańcuchu wartości został opisany w ujawnieniu SBM-2.

Celem polityki wobec pracowników na budowach jest ograniczenie zagrożenia zdrowia i życia, w szczególności zapobieganie wypadkom śmiertelnym i zminimalizowanie liczby pozostałych wypadków przy pracy, a także uniknięcie związanych z nimi kosztów (trwała utrata zdrowia, koszty emocjonalne pracowników i ich rodzin, utracone roboczogodziny, przestoje, odszkodowania, ryzyka reputacyjne).

Dla zapewnienia bezpieczeństwa pracownikom na budowach Grupa – poprzez swoich przedstawicieli – ściśle współpracuje z podwykonawcami. Dotyczy to zarówno współpracy przy ustalaniu ogólnych zasad i wymagań, zachowywaniu standardów, sprawdzaniu uprawnień itp., jak i codziennej bieżącej współpracy na samym placu budowy (kwestie związane z realizacją standardów, uchybieniami, zapotrzebowaniem na środki ochrony czy bezpiecznym wykonywaniem prac). Za współpracę z pracownikami wykonawców odpowiadają dyrektorzy budów.

Współpraca z pracownikami na budowach przebiega poprzez następujące działania:

- ustalanie zasad pracy na placach budowy Grupy z przedstawicielami wykonawców (głównie nadzoru) na początku współpracy – przejęcie placu budowy,
- konsultowanie zakresu i harmonogramu szkoleń dla pracowników z przedstawicielami wykonawców (corocznie lub na bieżąco),
- przyjmowanie i rozpatrywanie skarg i propozycji pracowników budowy (przede wszystkim za pomocą ogólnodostępnej tablicy, na której każdy pracownik budowy może na bieżąco napisać swój postulat lub skargę (tablica „Zgłosiliście – zrobiliśmy”),

- system zgłaszania obserwacji i sytuacji potencjalnie niebezpiecznych, który zachęca wszystkie osoby na budowach (a w szczególności pracowników budów), do współtworzenia wysokich standardów bezpieczeństwa i prowadzenia prac. Zgłoszenia są zbierane i dokumentowane każdego dnia. Służą wprowadzaniu ulepszeń dotyczących przede wszystkim bezpieczeństwa oraz dobrych praktyk.

Wymagamy, by na 10 pracowników budowlanych przypadała co najmniej 1 osoba z nadzoru. Każda osoba pracująca na naszych budowach – również pracownicy firm podwykonawczych – ma obowiązek raportować wszystkie zdarzenia wypadkowe, incydenty z urazami, a także sytuacje potencjalnie wypadkowe. Informacje są przekazywane do Działu BHPOŚ naszej Grupy, a następnie wykorzystywane do celów prewencyjnych i edukacyjnych na wszystkich pozostałych budowach.

Wypadki na budowach Grupy w 2025 r.

Rok	2024	2025
Wypadki śmiertelne w wyniku obrażeń związanych z pracą	0	0
Pozostałe wypadki związane z pracą	9	3
Łączna liczba wypadków przy pracy	9	3

Wszyscy pracownicy przebywający na budowach Grupy podlegają zasadom opisanym powyżej.

Grupa nie jest stroną globalnych porozumień ramowych ani porozumień ze światowymi federacjami związków zawodowych, dotyczących poszanowania praw człowieka osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości, w tym prawa do rokowań zbiorowych.

Rozumiemy się



Wśród osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości, szczególnie narażeni na negatywne oddziaływania lub marginalizowani mogą być pracownicy zagraniczni, zwykle ze Wschodu (głównie z Białorusi i Ukrainy). Nasi wykonawcy i podwykonawcy cenią ich solidność i kulturę pracy, dlatego wspólnie z nimi dokładamy wszelkich starań, aby na naszych budowach ci specjaliści byli sprawiedliwie traktowani, bez względu na ich poziom znajomości języka polskiego czy realiów funkcjonowania rynku pracy w Polsce.

W obowiązującym kodeksie obejmującym kontrahentów, zabezpieczamy sobie możliwość wglądu w niektóre dokumenty dotyczące zatrudniania obcokrajowców – są to głównie pozwolenia na pracę, posiadane uprawnienia i odbyte szkolenia zawodowe. Nadzory naszych budów zwracają również uwagę na sygnały dotyczące nierównego traktowania pracowników – przede wszystkim w obszarze bezpieczeństwa i higieny pracy. Wymagamy, by na naszych budowach zagraniczni pracownicy mieli na stałe zapewnionych tłumaczy lub nadzór bezpośredni przekazujący informacje w języku, którym się posługują, a główne dokumenty dotyczące zasad pracy na budowie, w tym zasad bezpieczeństwa, były tłumaczone na ich język ojczysty.

Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

Polityka wobec pracowników firm budowlanych na budowach Grupy ma na celu przede wszystkim zwiększanie poziomu bezpieczeństwa fizycznego pracujących, poprzez doskonalenie systemu BHPiOŚ.

Zgłaszanie nieprawidłowości dotyczących BHPiOŚ

Polityka bezpieczeństwa na budowach Grupy jest określona m.in. w Księdze Systemu Zarządzania Środowiskowego i BHP, która jest załącznikiem do znaczących umów z podwykonawcami. Jej rozdział 13. reguluje kwestię postępowania z niezgodnościami dotyczącymi bezpieczeństwa pracy i ochrony środowiska (dotyczy odstępstw od zasad Systemu Zarządzania Środowiskowego i BHP oraz wymagań Grupy w zakresie BHP). Zgodnie z nią, Grupa prowadzi dochodzenia w sprawie przyczyn i możliwych skutków prawnych zgłoszonych niezgodności.

Każda niezgodność jest analizowana przez osobę odpowiedzialną za kwestie BHPiOŚ na danej budowie (zwykle jest to pracownik Grupy), który następnie podejmuje decyzje w sprawie działań korygujących i zapobiegawczych, deleguje zadania związane z realizacją takich działań, a także powiadamia o takiej sytuacji Dział BHPiOŚ Grupy Echo.

Efekty i skuteczność działań korygujących i zapobiegawczych są monitorowane przez Dział BHPiOŚ Grupy Echo. W razie potrzeby Grupa wprowadza zmiany w swoich ogólnych procedurach dotyczących wszystkich budów, wynikające z przeanalizowanych sytuacji, a następnie powiadamia o nich wszystkich zainteresowanych pracowników Grupy (w szczególności nadzory budów oraz Zarządy) oraz pracowników wykonawców (nadzoru lub wszystkich pracowników – w zależności od konsekwencji, jakie niesie zmiana). Każde zgłoszenie w sprawie niezgodności jest opisywane przez pracowników danej budowy w raporcie i przekazywane do Działu BHPiOŚ Grupy Echo.

Dział BHPiOŚ Grupy Echo w ramach systemu zarządzania środowiskowego i BHP prowadzi audyt wewnętrzny w zakresie ISO 14001 oraz ISO 45001 na wszystkich prowadzonych projektach – co najmniej 1 raz w trakcie ich realizacji. Ujawnione obserwacje, małe i istotne niezgodności (o ile występują) są raportowane do zainteresowanych stron: przedstawiciele nadzoru Grupy na prowadzonych realizacjach, Zarząd, Dyrektorzy, pozostali – w razie konieczności. Zespół nadzoru grupy Echo na prowadzonej realizacji, po otrzymaniu raportu zobowiązany jest do podjęcia niezbędnych działań oraz przekazania odpowiedzi – w ustalonym terminie.

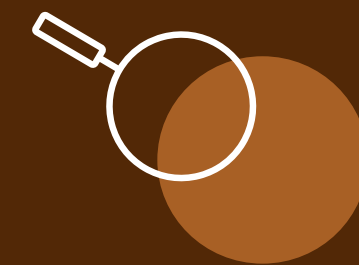
Grupa aktywnie zachęca do zgłaszania nieprawidłowości podczas inspekcji i przeglądów placów budowy, na odprawach, spotkaniach, poprzez tablicę „Zgłosiliście – załatwiliśmy”, liczne materiały informacyjne, a także przez system nagród dla pracowników budowlanych za proaktywną postawę związaną m.in. z bezpieczeństwem pracy i ochroną środowiska. W 2025 r. na budowach zarządzanych przez Grupę rozdano 355 takie nagrody. W 2024 r. rozdano 293 nagród.

Działaniem prewencyjnym i motywacyjnym jest również system żółtych i czerwonych kartek dla osób, które nie przestrzegają zasad BHP na budowie. Otrzymanie czerwonej kartki, przyznawanej przez pracowników nadzoru, za poważne naruszenie lub ignorowanie wcześniejszych uwag, skutkuje wyciągnięciem konsekwencji, w tym również możliwość usunięcia z placu budowy. Każdy pracownik ma obowiązek odmówić wykonywania zadań, które według niego mogą skutkować wypadkiem, urazem bądź wpłynąć na pogorszenie stanu zdrowia.

W 2025 r. pracownicy nadzoru budów Grupy Echo wręczyli 1207 żółtych kartek, a liczba kartek czerwonych wyniosła 524.

W 2024 r. pracownicy nadzoru budów wystawili 1 115 żółtych kartek, a liczba kartek czerwonych wyniosła 184.

18 395



– tyle obserwacji związanych z bezpieczeństwem pracy lub ochroną środowiska zostało zanotowanych na wszystkich budowach Grupy Echo w 2025 r.

W roku poprzedzającym było ich 9 098.

Każda z zaobserwowanych sytuacji może się przyczynić do wypadku, dlatego za każdą z nich idą konkretne działania: usunięcie uchybienia, systemowa analiza i monitorowanie przez zespół nadzoru Grupy na projekcie – w tym specjalistę BHPiOŚ na realizacji. To niezwykle istotne działanie prewencyjne.



Zgłaszania nieprawidłowości dotyczących praw człowieka i praw pracowniczych przez pracowników w łańcuchu wartości

W 2025 r. Grupa udostępniała pracownikom wykonawców kanał zgłaszania nieprawidłowości związanych z innymi zagadnieniami, jak prawa człowieka, prawa pracownicze, kwestie etyczne i inne. Można je zgłaszać poprzez formularz na stronach internetowych Echo Investment i Archicom. Grupa nie promuje istnienia tego kanału wśród pracowników wykonawców na budowach i nie monitoruje zaufania do niego. Jest to osobny system od opisanego powyżej systemu zgłaszania nieprawidłowości dotyczących BHP i ochrony środowiska.

System zgłaszania i rozpatrywania nieprawidłowości związanych z prawami człowieka i prawami pracowniczymi, a także sposób ochrony sygnalistów, został szczegółowo opisany w ujawnieniu G1-1.

S2-4

Podjęmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

Zgodnie z analizą podwójnej istotności Grupa identyfikuje, że jednym z jej istotnych oddziaływań na pracowników w łańcuchu wartości jest zapewnianie im bezpieczeństwa i higieny pracy na placach budowy. Grupa realizuje to zadanie poprzez następujące działania prewencyjne:

- nadzór przedstawicieli Grupy nad warunkami wykonywania pracy w zakresie BHP – poprzez własne służby BHP,
- współpracę wyłącznie z wykonawcami, którzy spełniają kryteria związane z BHP,
- koordynację z wykonawcami pracy na budowie,
- zachęcanie pracowników budowlanych do dzielenia się obawami, obserwacjami i pomysłami na ulepszenia,
- kwartalne odprawy z koordynatorami/specjalistami BHP z prowadzonych projektów – spotkania organizowane przez Dział BHPIOŚ Grupy Echo – jako dodatkowy kanał komunikacji, wymiany wiedzy, zgłaszania potencjalnych przeszkód we właściwych wdrożeniu i utrzymaniu standardów BHPIOŚ.

Pracownicy nadzoru budów, zarówno ze strony inwestora, jak i wykonawców, objęci są szkoleniami odpowiadającymi na bieżące potrzeby związane z bezpieczeństwem. Szkolenia są organizowane przez przedstawicieli zespołu BHPIOŚ oraz specjalistów BHPIOŚ na poszczególnych projektach i finansowane przez Grupę. Zakres szkoleń jest uzgadniany z nadzorem budów ze strony wykonawców i powinien uzupełniać programy szkoleniowe zapewniane pracownikom przez wykonawców.

Aby skutecznie zarządzać istotnymi wpływami Grupy dotyczącymi pracowników w łańcuchu wartości, w Grupie funkcjonuje centralny zespół BHPIOŚ, którego zadaniem jest ustalanie, monitorowanie i egzekwowanie standardów dotyczących bezpieczeństwa prowadzonych

robót i ochrony środowiska, ustalanie priorytetów szkoleniowych dla pracowników budów, analiza wypadków, incydentów i obserwacji zebranych na budowach. Zespół ten jest złożony z pięciu osób. Zespół ściśle współpracuje z osobami (lub zespołami) odpowiedzialnymi za BHPIOŚ na każdej budowie. W zależności od skali i złożoności budowy oraz wyników bieżącej oceny ryzyk, skład i liczba specjalistów ds. BHPIOŚ są dostosowywane do potrzeb prowadzonego projektu. Najczęściej funkcje te pełnią specjaliści współpracujący z Grupą na zasadach B2B, a w razie potrzeby – również pracownicy Grupy lub przedstawiciele głównych wykonawców.



Cel strategiczny



Reagując na liczne zgłoszenia od pracowników na budowie, w 2023 r. wprowadziliśmy do standardu umów z wykonawcami obowiązek zapewnienia odpowiedniego zaplecza budowy i wytyczne regulujące wymagania. Na wszystkich nowych budowach zaplecze socjalne musi być funkcjonalne dla pracowników, zapewniać odpowiednią jakość łazienek i toalet oraz wygodne miejsce do odpoczynku i spożywania posiłków. Wymagania te są znacznie wyższe niż przewidują to przepisy prawa, ponieważ zależy nam na zapewnieniu dobrych warunków pracy w łańcuchu wartości.

Grupa weryfikuje osiągnięcie celu poprzez bieżące monitorowanie stopnia wdrożenia: w trakcie wizyt i przeglądów prowadzonych na realizacjach.

Szkolenia i rozwój umiejętności osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości

Kolejne istotne oddziaływanie realizowane przez Grupę to szkolenia i rozwój pracowników wykonujących pracę na budowach. Działania te są jednocześnie elementem zapewniania bezpieczeństwa na placach budowy.

W 2025 r. miały miejsce następujące szkolenia:

- odprawy Roczne BHPiOŚ – dla kadry nadzoru Grupy Echo – łącznie 7 sesji i 135 osób przeszkolonych,
- szkolenia S.O.T. – Supervisors Orientation Training – skierowanie do nadzoru pracowników Grupy Echo oraz nadzoru wykonawców na prowadzonych realizacjach – omówienie zakresu odpowiedzialności nadzoru w zakresie BHPiOŚ, wymaganych standardów BHPiOŚ oraz zasad prewencji wypadkowej, łącznie 28 pokrytych projektów, 28 sesji, 207 pracowników,
- prace na wysokości – zasady doboru środków ochrony, właściwe planowanie i organizacja prac na wysokości – łącznie 25 projektów, 25 sesji, 552 pracowników,
- transport pionowy – zasady planowania, organizacji i wykonywania prac z użyciem żurawi wieżowych – łącznie 33 sesje, 33 projekty, 434 pracowników,
- prace pożarowo niebezpieczne – zasady wykonywania prac, które mogą stwarzać ryzyko pożaru na budowie – łącznie 11 sesji, 11 projektów, 133 pracowników.

Dodatkowo w 2025 r. na prowadzonych projektach przeprowadzone zostały próbne ćwiczenia z usuwania wycieków substancji chemicznych, z użyciem tzw. apteczek środowiskowych (m.in. użycie sorbentów oraz neutralizacja wycieków).

Działania podejmowane przez Grupę w celu zarządzania istotnymi wpływami, ryzykami i szansami związanymi z pracownikami na budowach i ich bezpieczeństwem Grupa prowadzi stale. Polegają one

na egzekwowaniu obowiązującego systemu bezpieczeństwa, doskonaleniu go oraz prowadzeniu edukacji pracowników i nadzoru.

Proces badania wypadków przy pracy

System zapobiegania wypadkom na budowach Grupy w dużej mierze opiera się na rejestrowaniu i stałej analizie wszystkich incydentów, wyciąganiu z nich wniosków oraz bieżącym wdrażaniu ulepszeń.

W 2025 r. w Grupie realizowane było 59 projektów (42 Archicom + 17 Echo Investment). Były to budowle na różnym etapie zaawansowania. W 2024 r. liczba ta wynosiła 41. Zespół BHPiOŚ dba o zapewnić przepływ wiedzy i dobrych praktyk pomiędzy koordynatorami ds. BHPiOŚ na każdej budowie. W przypadku, gdy na jakiegokolwiek budowie dochodzi do incydentu lub wypadku, po przeprowadzeniu badania dotyczącego przyczyn zdarzenia, sporządzany jest raport z wnioskami i zaleceniami dla wszystkich budów. Zadaniem zarządzających każdą budową jest wówczas sprawdzenie danego zagadnienia, zaimplementowanie wniosków i poinformowanie o podjętych działaniach Zespołu BHPiOŚ.

Wypadki przy pracy i incydenty (zdarzenia potencjalnie wypadkowe) są poddawane analizie przyczyn i okoliczności. Opracowane na tej podstawie raporty przekazywane są wszystkim zainteresowanym oraz wszystkim prowadzonym budowom Grupy. Każdorazowo taki raport powoduje obowiązek przeanalizowania przez nadzory wszystkich pozostałych budów Grupy ryzyka wystąpienia podobnego zdarzenia, a także obowiązek wdrożenia właściwych środków kontroli w celu ograniczenia takiego ryzyka. Po otrzymaniu tego rodzaju informacji, nadzory budów mają siedem dni na zaraportowanie do Zespołu BHPiOŚ, jakie działania zostały podjęte.

Analiza dotychczasowych wypadków i incydentów jest podstawą dla określenia tematyki programu szkoleniowego na kolejny rok, organizacji szkoleń ad hoc oraz w uzasadnionych przypadkach – udoskonaleniu Wymagań z zakresu BHP. Program szkoleniowy jest przygotowany przez Dział BHPiOŚ Grupy Echo w porozumieniu z Dyrektorami pionu nadzoru budów, a ostatecznie jest akceptowany przez prezesów obydwu spółek.





Wszyscy dbamy o bezpieczeństwo

Budowy prowadzone przez Grupę są regularnie kontrolowane przez różnych interesariuszy, dzięki czemu mamy wgląd w ich opinie o działaniach podejmowanych przez nas w kwestiach BHP.

W 2025 r. na 59 aktywnych budowach Grupy odbyły się następujące kontrole:

- 1612 wizyt Peer Review, które skupiają się na kwestiach BHP. Biorą w nich udział kierownicy budowy oraz nadzór firm wykonawczych,
- 135 inspekcji ESSV (Executive Site Safety Visits) – przeprowadzane przez przedstawicieli Zarządu i wyższej kadry managerskiej,
- 188 ESSV przeprowadzane przez SPM PM,
- 148 ESSV przeprowadzane przez Construction Manager/ Dyrektorów budów,
- 427 wizyty zespołów BHP,
- 374 spotkań wprowadzających z wykonawcami, na których omawiane są m.in. wymogi Grupy związane z BHP,
- 15 kontroli organów zewnętrznych – w tym 8 Państwowej Inspekcji Pracy, z czego tylko 3 dotyczyły bezpośrednio ECHO/Archicom (pozostałe do wykonawców) – żadna z nich nie wykazała jakichkolwiek znaczących uchybień.

W 2024 r. na 41 aktywnych budowach odbyły się następujące wizyty:

- 900 wizyt Peer Review, które skupiają się na kwestiach BHP,
- 383 inspekcje ESSV (Executive Site Safety Visits) – przeprowadzane przez przedstawicieli Zarządu i wyższej kadry managerskiej,
- 663 wizyty kierownictwa działu Project Management oraz przedstawicieli Działu BHPiOŚ,
- 325 spotkań wprowadzających z wykonawcami,
- 9 kontroli Państwowej Inspekcji Pracy – żadna z nich nie wykazała jakichkolwiek znaczących uchybień.

Skuteczność działań w zakresie bezpieczeństwa pracy Grupa ocenia na podstawie wskaźnika LTAFR (Lost Time Accident Frequency Rate, opisane w ujawnieniu S2-2), liczby zareportowanych Incyidentów (Zdarzeń Potencjalnie Wypadkowych) oraz liczby odnotowanych obserwacji. Decyzje dotyczące działań naprawczych i prewencyjnych podejmowane są w oparciu o wiedzę Działu BHPiOŚ Grupy Echo oraz konsultację ze specjalistami BHP z prowadzonych projektów, przedstawicielami wykonawców oraz analizę trendów w raportowanych wskaźnikach BHP.

Procesy zarządzania istotnymi ryzykami związanymi z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości są częścią stosowanych przez Grupę procesów zarządzania ryzykiem.

W 2025 r. nie zgłoszono poważnych kwestii ani incydentów dotyczących naruszenia praw człowieka lub praw pracowniczych w łańcuchu wartości Grupy na wyższym i niższym szczeblu. Należy jednak zaznaczyć, że Grupa nie monitoruje tych zagadnień w stosunku do pracowników w łańcuchu wartości, a jedynie reaguje na pozyskane informacje o takich naruszeniach.

Nasze budowy są regularnie doceniane przez Państwową Inspekcję Pracy. W 2025 r. okręgowe inspektoraty pracy uhonorowały dwie budowy prowadzone przez Echo Investment w konkursie „Buduj bezpiecznie”. Doceniono projekty: Apator II (2 miejsce w konkursie) oraz Swobodna Spot I.



Tydzień bezpieczeństwa

DOBRA PRAKTYKA

Bezpieczeństwo pracowników na budowach jest priorytetem Grupy Echo każdego dnia, dlatego chętnie uczestniczymy w każdej inicjatywie, która je promuje. Najważniejszym branżowym wydarzeniem z tego zakresu jest cykliczna inicjatywa edukacyjna Tydzień Bezpieczeństwa, organizowana przez Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie.

W 2025 r. przebiegła ona pod hasłem „Bezpieczeństwo. Tu nie ma miejsca na iluzję” i skupiała na porządku na placach budowy i stanowiskach pracy, w dokumentacji oraz w relacjach ze współpracownikami.

W ramach Tygodnia Bezpieczeństwa Grupa zorganizowała kilkanaście szkoleń, pokazów i aktywności związanych z bezpieczeństwem i komfortem pracy na budowach. Poruszana została tematyka:

- podręczny sprzęt gaśniczy i używanie gaśnic w praktyce,
- ewakuacja i pierwsza pomoc przedmedyczna,
- zabezpieczenia budowlane różnych dostawców,
- transport pionowy,
- praca hakowych i sygnalistów,

i wiele innych.

W tym roku aktywności Tygodnia Bezpieczeństwa zostały rozszerzone również o pracowników w biurach w Warszawie, Wrocławiu i Kielcach.



Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami wobec pracowników w łańcuchu wartości

Cel	Zakres obowiązywania	Stopień realizacji w 2025 i poziom docelowy realizacji
Odprawa roczna BHPiOŚ dla zespołów realizacyjnych (project management) Dokształcanie kompetencji zespołów realizacyjnych w zakresie zarządzania bezpieczeństwem i kwestiami środowiskowymi, na podstawie wniosków z minionego roku oraz bieżących wyzwań. Odprawy w formie warsztatów realizowane będą w 2025 r., począwszy od trzeciego kwartału.	Grupa Echo	100% Poziom docelowy: objęcie odprawą roczną każdego zespołu realizacji
Szkolenia SOT dla każdej rozpoczętej inwestycji Tematyka związana z zakresem odpowiedzialności nadzoru pośredniego i bezpośredniego. Omówienie standardów Grupy Echo dotyczących bezpieczeństwa pracy i metod ograniczania wpływu na środowisko. Rola nadzoru w kształtowaniu bezpiecznych warunków pracy. Szkolenia dostarczane przez zespół BHPiOŚ na realizowanych inwestycjach.		Wykonany Poziom docelowy: objęcie szkoleniem SOT 100% rozpoczynanych inwestycji
Pakiet opracowanych załączników BHP wraz z dokumentacją projektową – BHP na etapie projektowania Współpraca z działem Project Management w zakresie przekazywania do współpracujących Biur Projektowych wytycznych dotyczących „Safety by Design”. Uspójnienie całego cyklu deweloperskiego o ryzyka identyfikowane na etapie projektowym. Dokształcanie obszaru „Safety by design” w organizacji.		Wykonano etap realizacji celu na 2025 związany z weryfikacją przesłanych do działu BHP pakietów opracowań. Poziom docelowy: komplet wdrożonych opracowań (załączników BHP i dokumentacji projektowej) dotyczących etapu projektowania – identyfikacja ryzyk, „Safety by design”.
Wdrożenie i prowadzenie narad statusowych z koordynatorami BHPiOŚ Kanał cyklicznej komunikacji między Działem BHPiOŚ a Koordynatorami/Inspektorami BHP na prowadzonych realizacjach. Możliwość wymiany wiedzy i dzielenia się wnioskami i spostrzeżeniami w zakresie działalności operacyjnej/BHP/Ochrona Środowiska. Określanie działań krótko- i długoterminowych na przestrzeni bieżącego roku.		Wykonany Poziom docelowy: Narada statusowa co kwartał ze wszystkimi koordynatorami BHP w skali roku.
Wizyty ESSV/Przeglądy Partnerskie • Zarządy – 2 x wizyta ESSV / kwartał, • Dział BHPOŚ – 2 x wizyta ESSV lub Przegląd Partnerski / kwartał, • Dyrektorzy Rozwoju Projektów – 2 x wizyta ESSV lub Przegląd Partnerski / kwartał, • SPM/PM/CM – 1 x wizyta ESSV lub Przegląd Partnerski / kwartał – wizyty na projektach w innych miastach niż te, w których SPM/PM/CM realizuje własny projekt.		Wykonany Poziom docelowy: odbycie 100% zaplanowanych wizyt

Powyższe cele operacyjne są bezpośrednio związane ze zidentyfikowanymi istotnymi wpływami, ryzykami i szansami dotyczącymi pracowników na budowach – na wyższym szczeblu łańcucha wartości. Dotyczą zapewnienia bezpieczeństwa oraz komfortu pracy i przekładają się na doskonalenie wdrożonego systemu BHP na budowach.

Grupa regularnie monitoruje skuteczność podejmowanych działań i postępy w realizacji zakładanych celów za pomocą regularnych (co-miesięcznych, kwartalnych i rocznych) raportów z działu BHPIOŚ, samodzielnymi przeglądami i wizytami na budowach członków Zarządu oraz wyższej kadry kierowniczej oraz roboczych spotkań.

Zaprezentowane cele dotyczą pracowników wykonujących swoją pracę na budowach – są to przede wszystkim pracownicy firm wykonawczych, a w pewnym zakresie także osób z grona pracowników własnych, które wykonują swoją pracę częściowo na placach budowy.

Grupa nie współpracowała z pracownikami na budowach ani ich przedstawicielami w zakresie ustalania powyższych celów, choć jej przedstawiciele konsultują z przedstawicielami wykonawców (zatrudniających osoby pracujące na budowach kontrolowanych przez Grupę) bieżące działania, w szczególności w zakresie programów szkoleniowych i wprowadzania dodatkowych rozwiązań z zakresu BHP.



Cele operacyjne Grupy wynikają z założeń Księgi Systemu Zarządzania Środowiskowego i BHP dla Echo Investment oraz Archicom. Cele odzworowują bieżące priorytety Grupy.

Uczymy się od siebie, sprawdzamy się wzajemnie



Najważniejszą częścią działalności deweloperskiej są budowy. Uważamy, że każdy pracownik Grupy, który pracuje przy projekcie, musi doskonale znać zasady BHPIOŚ na budowach, aktywnie je promować i stale zwiększać kompetencje w tym zakresie. Dlatego wymagamy, żeby pracownicy Grupy regularnie odwiedzali place budowy, przyglądali się, jak w praktyce wdrażane są zasady bezpieczeństwa, uczyli się ich, ale także wskazywali wszystkie kwestie, które wymagają poprawy. W związku z tym obowiązkiem przedstawiciele zarządów Echo Investment i Archicom, wyższej kadry kierowniczej, pracowników działu BHPIOŚ, dyrektorów pionów, projektów i dyrektorów budów jest odbycie określonej liczby wizyt na budowach związanych z BHPIOŚ. Przeglądy ESSV z udziałem kierownictwa Grupy oraz przeglądy partnerskie są wpisane do celów rocznych poszczególnych osób, a ich wykonanie jest brane pod uwagę przy ustalaniu rocznej premii.



Cele związane z istotnym wpływem na pracowników na budowach (czyli przede wszystkim z BHP) są ustalane przez prezesów obu spółek, którzy bezpośrednio nadzorują Dział BHPiOŚ Grupy Echo. Wynikają one z analizy statystyk dotyczących wypadków, incydentów i zdarzeń potencjalnie wypadkowych zanotowanych na wszystkich budowach każdej ze spółek. W ustalaniu celów Grupa nie współpracowała bezpośrednio z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości, ich prawowitymi przedstawicielami lub wiarygodnymi reprezentantami. Dział BHPiOŚ koordynuje ich realizację z nadzorami poszczególnych budow – pracownikami ze strony Grupy, regularnie omawiają z nimi wyniki w zakresie BHPiOŚ (w tym w zakresie realizacji celów), a także na bieżąco ustalają działania w reakcji na osiągnięte wyniki i zaobserwowane potrzeby (np. dostosowując plany szkoleniowe, wprowadzając dodatkowe środki ochrony czy zwiększając liczbę pracowników).

System zarządzania (wdrożenie, monitorowanie i doskonalenie) bezpieczeństwa na budowach Grupy jest oparty o stałą analizę incydentów, wypadków i wskaźników (rodzaj wypadków, określone przyczyny, rodzaj odniesionych urazów/uszkodzeń w mieniu, wskaźnik wypadków na 1 mln roboczogodzin). Grupa na bieżąco wyciąga wnioski oraz wprowadza ulepszenia wynikające z analizy okoliczności i przyczyn wypadków i poważnych incydentów na budowach, wobec pracowników określonych firm wykonawczych, dla określonego etapu prac – w zależności od diagnozy problemu. Może to być np. zastosowanie innych lub dodatkowych środków kontroli ryzyka (organizacyjne i/lub techniczne), dodatkowe szkolenia, zastępowanie lub doskonalenie rozwiązań, itp.

Oprócz nadrzędnego celu, jakim jest zapewnienie środowiska pracy wolnego od wypadków śmiertelnych, Grupa kładzie nacisk na kompleksowe podejście do bezpieczeństwa. Oznacza to planowanie i organizowanie prac budowlanych w taki sposób, aby minimalizować ryzyko zdarzeń niebezpiecznych oraz bieżące monitorowanie i wspieranie pracowników w przestrzeganiu najwyższych standardów BHP. Dzięki takiemu podejściu każdy incydent jest traktowany jako cenny sygnał do doskonalenia procesów, co pozwala tworzyć bezpieczne środowisko pracy, zamiast koncentrować się wyłącznie na statystykach wypadków.

Opis Strategii ESG Echo-Archicom 2030 oraz poziom realizacji celów strategicznych przedstawiono w Rozdziale ESRS 2, Ogólne ujawnianie informacji. W tej części raportu zawarto kluczowe informacje dotyczące kierunków działań Grupy w obszarze zrównoważonego rozwoju oraz stopnia zaawansowania realizacji przyjętych celów strategicznych.



Dotknięte społeczności

SBM-3 w związku z S3

Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Zgodnie z analizą Zarządów, faktyczne i potencjalne wpływy Grupy na dotknięte społeczności określone w ujawnieniu ESRS 2 IRO-1, które wynikają ze strategii i modelu biznesowego Grupy i są z nimi powiązane, dotyczą ingerencji w funkcjonowanie miasta przez zakup działek, zmianę ich funkcji i prowadzone procesy budowlane, zapewnienie (lub nie) możliwości korzystania z nich po zakończeniu budowy (w określony sposób). Jest to wprost wyrażone w jednym z filarów strategii biznesowej („destinations”). Analiza podwójnej istotności wykazała znaczenie pozytywnego wpływu działań Grupy na społeczności lokalne, poprzez prowadzenie miastotwórczych projektów, dzięki którym poprawia się funkcjonalność okolicy oraz komfort i bezpieczeństwo korzystania z niej. Jednocześnie Grupa nie zidentyfikowała istotnych ryzyk ani szans związanych z tym obszarem.

Za dotknięte społeczności należy uznać przede wszystkim sąsiadów realizowanych inwestycji, którzy są najbardziej narażeni na niedogodności prowadzenia budowy, ale także mogą być beneficjentami przekształcenia tych terenów (m.in. przez możliwość korzystania z nich, poprawę bezpieczeństwa i jakości okolicy czy podniesienie wartości nieruchomości sąsiadów). Wpływ na dotknięte społeczności wynika z operacji własnych Grupy (zakup nieruchomości, decyzje co do ich planowanej funkcji, projektowanie) oraz operacji wykonawców na budowie, którzy należą do wyższego szczebla łańcucha wartości (prowadzenie budowy). Opinie dotkniętych społeczności nie mają wpływu na zmiany projektowe ani na strategię. Współpraca z dotkniętymi społecznościami została opisana w ramach ujawnienia S3-2.

Sposób, w jaki Grupa przeanalizowała ryzyka dla dotkniętych społeczności (o szczególnych cechach, żyjące w określonych kontekstach lub podejmujące określone działania), jest opisany w ujawnieniu dotyczącym analizy podwójnej istotności – IRO-1 w rozdziale dotyczącym ujawnień ogólnych.

Szczegółowe informacje dotyczące oceny istotności poszczególnych tematów i podtematów, ich wpływu na strategię, model biznesowy, łańcuch wartości i sposób działania, wpływu na ludzi i środowisko, skutków finansowych, perspektyw czasowych i reakcji Grupy są opisane w ujawnieniu ESRS 2 SBM-3 w rozdziale z ujawnieniami ogólnymi.



Polityki związane z dotkniętymi społecznościami

Z przeprowadzonej analizy podwójnej istotności wynika, że do społeczności dotkniętych przez działanie Grupy należą mieszkańcy i użytkownicy miast, w których powstają projekty Grupy, w szczególności najbliższe sąsiedztwo.

Grupa nie konsultuje swojej strategii i modelu biznesowego z dotkniętymi społecznościami, choć na poziomie realizacji poszczególnych projektów stara się współpracować ze społecznościami lokalnymi. Dotyczy to w szczególności planowanych przedsięwzięć deweloperskich, infrastruktury miejskiej i działań społecznych. Zarząd Grupy uznaje, że strategia i model biznesowy są związane z dotkniętymi grupami społecznymi w sposób nieodwracalny, tj. działalność deweloperska ze swej natury wpływa na otoczenie. Jej długofalowe skutki dla społeczności są w przeważającej części pozytywne (rozwój infrastruktury, podatki, możliwość korzystania z oferty, poprawa wartości otoczenia, zwiększenie wartości nieruchomości), a skutki negatywne (niedogodności w trakcie procesu budowlanego) Grupa niweluje poprzez bieżące zarządzanie projektami.

Grupa nie posiada odrębnej polityki związanej z dotkniętymi społecznościami. Grupa uznaje, że zestaw mechanizmów i procedur, które stosuje do zarządzania wpływem związanym z dotkniętymi społecznościami jest wystarczający i spełnia swoją funkcję. Co więcej, analiza podwójnej istotności nie wykazała znaczącego negatywnego wpływu Grupy na dotknięte społeczności.

W procesie badania podwójnej istotności Grupa nie zidentyfikowała kluczowych negatywnych oddziaływań na dotknięte społeczności i nie identyfikuje również istotnych ryzyk dla siebie związanych z oddziaływaniem na społeczności. Mimo, że nie posiada odrębnej polityki zarządzania takimi oddziaływaniami, w celu zapewnienia, że jej praktyki związane z planowaniem przestrzennym, zakupami gruntów i prowadzeniem budowy nie będą negatywnie wpływały na lokalną społeczność, Grupa stosuje następujące środki:

- prowadzenie projektów zgodnie z prawem i wewnętrznymi procedurami,
- ścisła współpraca z administracją,
- korzystanie z renomowanych architektów,
- korzystanie z uznanych firm wykonawczych,
- wysokie standardy pracy i zarządzania na budowach,
- wykorzystywanie doświadczeń swoich pracowników i ich wiedzy.

W ramach swoich projektów Grupa inwestuje w infrastrukturę miejską, poprawiając sieć i jakość chodników, dróg, ścieżek rowerowych, zieleni miejskiej i innych. Jest to wyraz zadośćuczynienia za niedogodności spowodowane procesami budowlanymi realizowanymi na zlecenie Grupy. Innym sposobem współpracy ze społecznościami lokalnymi są podejmowane inicjatywy społeczne i charytatywne.

Działania związane z dotkniętymi społecznościami są w Grupie określone przez ogólne regulacje, jak Kodeks Postępowania.

„Wszystkie spółki z Grupy Echo są odpowiedzialne za rozwijanie i prowadzenie ekonomicznie uzasadnionego oraz odpowiedzialnego społecznie biznesu. Grupa bierze na siebie tę odpowiedzialność w obszarach, nad którymi ma rzeczywistą kontrolę. Dotyczy ona przede wszystkim relacji z pracownikami, partnerami biznesowymi, społecznościami lokalnymi i środowiskiem, w którym działamy”.

„Wysłuchujemy się w oczekiwania i potrzeby społeczności lokalnych, a także uwzględniamy je w najszerszym możliwym zakresie”.

Zidentyfikowany wpływ Grupy na istotne dotknięte społeczności nie dotyczy zagadnień praw człowieka i praw uniwersalnych, praw pracowniczych, zagadnień ludów rdzennych (Grupa działa w Polsce, gdzie nie ma ludów rdzennych). W przypadku naruszenia praw człowieka lub innych praw uniwersalnych wobec dotkniętej społeczności, Grupa nie ma własnej procedury ani schematów naprawiania krzywd i polega w tym zakresie na przepisach prawa i rozstrzygnięciach instytucji państwowych.

Grupa w ramach własnych operacji lub łańcucha wartości na wyższym i niższym szczeblu nie odnotowała przypadków nieprzestrzegania praw zawartych w Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka ONZ, Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych w odniesieniu do dotkniętych społeczności.

Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami

Realizacja większych projektów deweloperskich wpływa na codzienne funkcjonowanie okolicy. Dlatego w uzasadnionych przypadkach angażujemy się w dialog z sąsiadami naszych działek poprzez dostarczanie im informacji o naszych planach. Współpracujemy też z miejskimi instytucjami czy organizacjami społecznymi. To ważna część procesu inwestycyjnego, która wpływa na poprawę jakości otoczenia i pozwala nam realizować projekty zgodne z oczekiwaniami mieszkańców.

Dialog ze społecznością lokalną nie jest ustrukturyzowany, nie jest stałym elementem procesu inwestycyjnego, ale działaniem firmy w reakcji na oczekiwanie społeczne. W pewnych sytuacjach jest to też odpowiedź na wymogi administracyjne (np. dla inwestycji budowanych w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej).

W szczególnych przypadkach, kiedy jest to wymagane przez procedury prawa, organizujemy konsultacje społeczne dotyczące naszych inwestycji. W 2025 r. tak działo się w przypadku wrocławskiej inwestycji Archicom na Ostatnim Groszu. Za prowadzenie dialogu odpowiada zespół architektoniczny, zwykle składający się z przedstawicieli Grupy i zewnętrznego studia architektonicznego. Działania zespołu są koordynowane przez Dyrektora ds. planowania strategicznego Grupy odpowiadającego za procesy administracyjne i pozwoleniowe. Skuteczność dialogu jest oceniana przez osiągnięcie porozumienia w sprawie kształtu przyszłej inwestycji lub jej akceptacji.



CASE STUDY

Dialog o inwestycji Na Ostatnim Groszu we Wrocławiu

W 2025 r. Archicom przeprowadził konsultacje społeczne dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Na Ostatnim Groszu we Wrocławiu. Celem procesu było włączenie mieszkańców w rozmowę o założeniach projektu i zebranie opinii na temat jego wpływu na otoczenie. Konsultacje obejmowały działania informacyjne i partycypacyjne, w tym uruchomienie strony internetowej projektu, otwarte spotkania z mieszkańcami w formie stacjonarnej i online oraz zbieranie opinii i postulatów dotyczących planowanej zabudowy.

Podczas konsultacji uczestnicy zapoznali się z koncepcją inwestycji i poruszali tematy związane m.in. z układem komunikacyjnym, zielenią, przestrzeniami wspólnymi oraz dostępnością usług. Mieszkańcy pozytywnie ocenili planowany poziom zazielenienia i inwestycje towarzyszące (np. partycypacja w rozwoju placówki oświatowej, przedłużenie ciągów pieszych), jednocześnie wskazując potrzebę ograniczenia grodzenia osiedla oraz wyrażając obawy związane ze wzrostem ruchu ulicznego. Wnioski z konsultacji zostały przeanalizowane i uwzględnione w procesie dalszego dopracowywania koncepcji projektu.

Zarządzanie skargami i uwagami

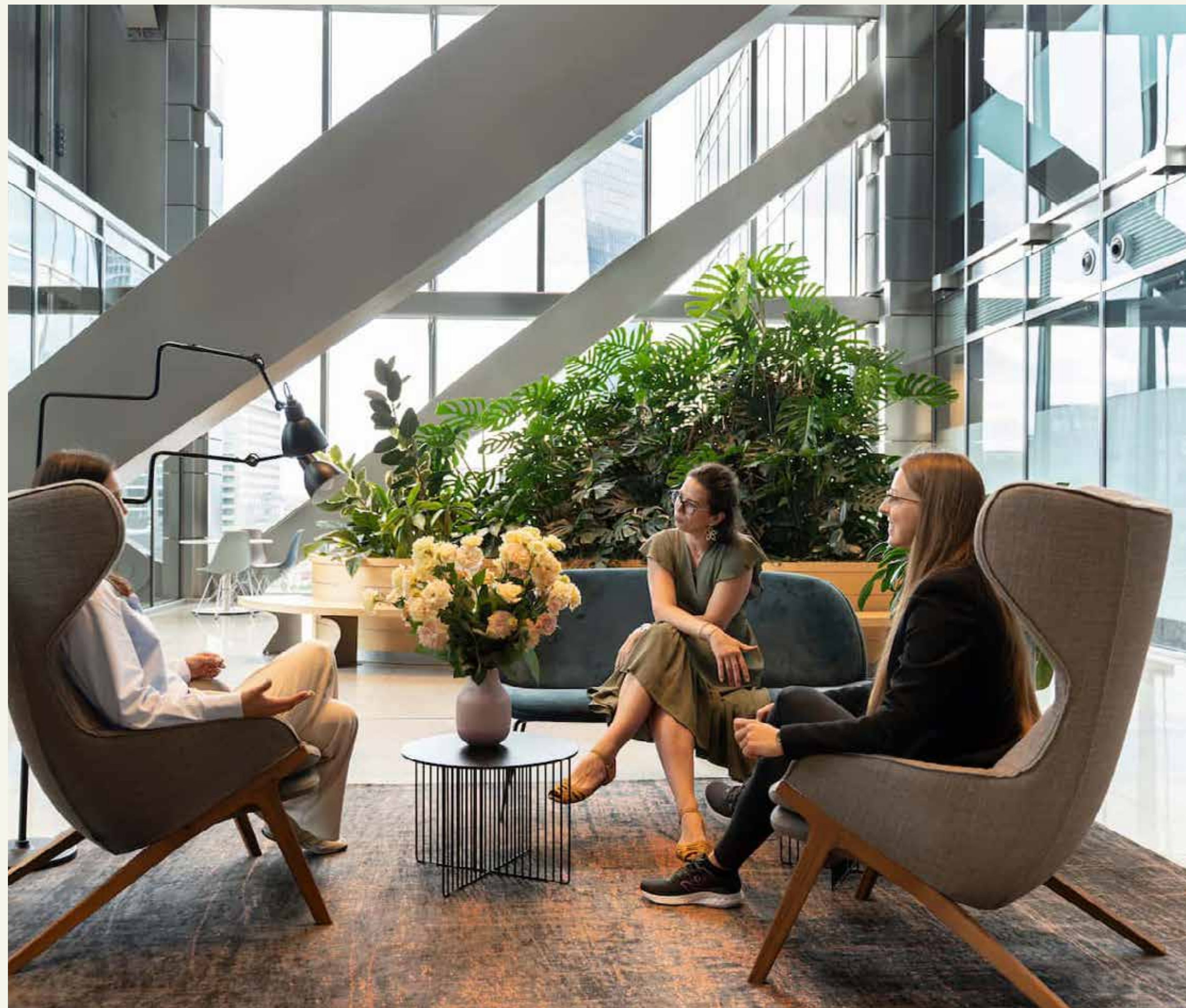
Nasze projekty powstają najczęściej w zurbanizowanej okolicy i dlatego wpływają na sąsiadów, funkcjonowanie transportu oraz estetykę. Przywiązujemy uwagę do tego, żeby budowy nie były uciążliwe dla sąsiedztwa, choć nie zawsze jest to możliwe. W 2022 r. wdrożyliśmy obowiązek raportowania zgłoszeń, które dotyczą budów. Project managerowie lub dyrektorzy budowy raportują informacje o zgłoszeniach dotyczących funkcjonowania swojej budowy do działu BHPIOŚ. Były to z reguły proaktywne zgłoszenia sąsiadów dotyczące uciążliwości prowadzonych prac (hałas, brak porządku i czystości). W raporcie należy zamieścić informację o zgłaszającym, zgłoszonym problemie, sposobie zarządzania nim i czasie reakcji. Grupa nie promowała kanałów zgłaszania takich problemów wśród lokalnych społeczności. Zbieranie tych informacji ze wszystkich budów miało na celu umożliwienie analizy zgłaszanych problemów, sposobu ich rozwiązywania i poprawianie organizacji pracy.

W 2025 r. budowy Grupy zarejestrowały 17 takich skarg (w 2024 r. budowy Grupy zarejestrowały 6 skarg).

W czwartym kwartale 2024 r. Grupa udostępniła podmiotom zewnętrznym, w tym także dotkniętym społecznościom, kanał zgłaszania nieprawidłowości (formularz dostępny na stronach internetowych Echo Investment i Archicom), szerzej opisany w ramach ujawnienia G1-1.

Żadna ze Spółek Grupy nie wyznaczyła konkretnej osoby lub funkcji, która byłaby odpowiedzialna operacyjnie za dopilnowanie, aby współpraca z dotkniętymi społecznościami miała miejsce, a jej wyniki wpłynęły na podejście Grupy do istotnych zagadnień. Do takiej współpracy dochodzi w określonych kontekstach, dlatego odpowiadają za nią osoby, które zarządzają konkretnymi zagadnieniami. Przykładowo, mogą to być osoby odpowiedzialne za prowadzenie budowy (w kontekście reakcji na zgłoszenie zabrudzenia ulicy czy hałasu); za prowadzenie procesu administracyjnego uzyskiwania zgody na inwestycję w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej (dialog społeczny); czy managerowie ds. marketingu lub komunikacji (w sprawach związanych z uczestnictwem w lokalnych inicjatywach społecznych czy charytatywnych).

Grupa nie zidentyfikowała żadnej grupy wśród dotkniętych społeczności, która byłaby szczególnie narażona na wpływy lub marginalizowanie.



„Destinations” – wielofunkcyjne miasto

„Destinations” to wielofunkcyjne, otwarte i miastotwórcze projekty, które tworzą nowe, tętniące życiem fragmenty miasta. To miejsca zaprojektowane z myślą o ludziach – takie, które przyciągają mieszkańców, pracowników i odwiedzających swoją unikalną atmosferą, łącząc w sobie funkcje mieszkaniowe, biurowe, handlowo-usługowe lub rekreacyjne. Tworzenie ich jest jednym z podstawowych punktów strategii biznesowej Grupy. Takie projekty, jak Browary Warszawskie, Fuzja i Flow w Łodzi, Towarowa 22 w Warszawie, Wita Stwosza w Krakowie czy Planty Raclawickie we Wrocławiu, to mądrze i odpowiedzialnie zaprojektowane fragmenty miasta.

Najważniejsze jest to, co pomiędzy budynkami. Dążymy do tego, by ludzie używali przestrzeni miasta nie tylko w określonych godzinach, ale przez cały czas. Sprzyjają temu dobrze zaprojektowane, zielone przestrzenie publiczne oraz funkcje, które najbardziej zachęcają ludzi do interakcji – gastronomia, rozrywka i handel.

Nasze miastotwórcze projekty otwierają niedostępne, zdegradowane obszary miasta i uzupełniają okolicę o brakujące funkcje. Powstają zgodnie z najnowszymi światowymi trendami w urbanistyce, takimi jak: zrównoważone projektowanie, ekonomia współdzielenia, promowanie transportu publicznego, komunikacji pieszej i rowerowej. Ich nieodłącznym elementem jest zieleń.

Udział wielofunkcyjnych, urbanistycznych inwestycji („destinations”) w całości portfela w budowie i przygotowaniu Grupy [mkw. powierzchni użytkowej]

Rok	2024	2025
Wielkość portfela	1 262 400	1 219 395
Inwestycje „destinations”	737 300	691 175
Wskaźnik	58%	57%

Do inwestycji „destinations” Grupa zalicza następujące projekty: Wita Stwosza i Kapelanka w Krakowie; Fuzja, Zenit i Flow w Łodzi; Wieża Jeżyce w Poznaniu; Modern Mokotów, Towarowa 22, Postępu i Kabaty w Warszawie; Mikato w Katowicach oraz kwartał składający się na projekty Powstańców 7D, MidPoint 71 i Swobodna Spot we Wrocławiu.



Udział projektów realizowanych w granicach administracyjnych miast oraz na terenach uprzednio zabudowanych (brownfield)

Rok	2024	2025
Realizacja projektów deweloperskich wyłącznie w granicach miast	100%	100%
Kupowanie uprzednio wykorzystywanych pod zabudowę nieruchomości pod przyszłe projekty (brownfield) – 90% w całym okresie 2023-2030	100%	93%





CASE STUDY

Zbudowaliśmy szkołę dla Mokotowa

Współtworząc miasta i budując ich fragmenty, wpływamy na styl życia mieszkańców. Nasze decyzje biznesowe przekładają się na jakość ich życia. Oddziałujemy również na infrastrukturę wokół naszych projektów, przez inwestycje w drogi, tereny zielone i rekreacyjne, a w niektórych przypadkach także bazę edukacyjną. Przykładem jest budowa szkoły podstawowej przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie, której powstanie jest związane z pobliskim osiedlem Modern Mokotów. Pierwszy dzwonek w szkole zadzwonił na początku września 2025 r.

Jest to pierwszy w Polsce przypadek, kiedy prywatna firma zbudowała dla samorządu obiekt użyteczności publicznej. Szkoła dla 450 dzieci powstała dzięki tzw. specustawie mieszkaniowej, która daje samorządowi możliwość modyfikacji planu miejscowego, dzięki czemu inwestor – w zamian za określone inwestycje społeczne – może zbudować mieszkania w miejscach poprzemysłowych, pokolejowych, zabudowanych wcześniej biurami czy centrami handlowymi.

Szkoła składa się z dwupiętrowego budynku z salami lekcyjnymi, pracowniami, stołówką, przestrzeniami do uprawiania sportu i ogólnodostępną biblioteką, a także ogólnodostępnego placu. W projekcie przewidziano wiele rozwiązań ekologicznych, np. częściowe zasilanie energią z paneli fotowoltaicznych czy wykorzystanie wody szarej do spłukiwania toalet i podlewania roślin.



Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań

Ponieważ istotny wpływ działań Grupy na dotknięte społeczności, zidentyfikowany przez analizę podwójnej istotności, jest pozytywny (miastotwórczość), Grupa nie podejmuje działań mających na celu zapewnienie środków naprawczych. Grupa nie podjęła żadnych zobowiązań i celów wobec dotkniętych społeczności.

Grupa podejmuje współpracę z lokalną społecznością w celu poinformowania jej o swoich planach, zarządzania ryzykiem blokowania projektów przez społeczności lokalne lub naruszenia ich istotnych interesów oraz pozyskania przychylności dla prowadzonych działań inwestycyjnych.

Elementem współpracy Grupy z lokalnymi społecznościami, która wiąże się z realizowanymi przedsięwzięciami, są podejmowane działania charytatywne i społeczne. Ich celem jest budowanie zaufania i dobrej reputacji Grupy w danej społeczności oraz zadośćuczynienie za niedogodności związane z działalnością Grupy (np. prowadzeniem uciążliwych budów).

Działania charytatywne i społeczne Grupy zrealizowane w 2025 r. w stosunku do społeczności lokalnych

Echo Investment
- wsparcie działalności fundacji First Gate Theatre Foundation, w szczególności na produkcję kolejnego przedstawienia z cyklu „Szekspir w parku”, - wsparcie Stowarzyszenia Piłki Ręcznej Invest Handball Kielce, - wsparcie Fundacji Ronalda McDonalda, - sponsoring czołowej polskiej drużyny piłki ręcznej Industria Kielce, - wparcie stowarzyszenia UltraKrew, promującego honorowe oddawanie krwi i aktywność sportową, - wsparcie Stowarzyszenia Opieki Paliatywno-Hospicyjnej w Rudzie Białaczewskiej w remoncie placówki i adaptacji poddasza, - przekazanie darowizny rzeczowej Fundacji Pomocy Osobom Niepełnosprawnym Złote Serce.
Archicom
- wsparcie organizacji charytatywnej Opłatek Maltański dla kobiet w trudnej sytuacji życiowej, - wparcie organizacji jubileuszu Międzynarodowego Biennale Architektury Kraków 2025 (mecenat).

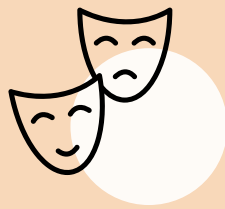


W 2024 r. i w 2025 r. nie ujawniono żadnych przypadków łamania praw człowieka w związku z oddziaływaniem Grupy na społeczności. Zarządzanie istotnymi ryzykami dotyczącymi dotkniętych społeczności w Grupie są realizowane poprzez ogólne procesy zarządzania ryzykiem.

Do zasobów, które mogą być przeznaczone na potrzeby zarządzania istotnymi oddziaływaniami Grupy wobec dotkniętych społeczności, należy zaliczyć:

- a) strategię biznesową Grupy, której filarem jest tworzenie przyjaznych i otwartych projektów „destinations”, poprawiających jakość przestrzeni publicznej oraz umożliwiających korzystanie z nich lokalnym społecznościom,
- b) pracowników umocowanych do określonych działań dotyczących dotkniętych społeczności, w tym:
 - architekci i projektanci (wewnętrzni i zewnętrzni), którzy nadają kierunek projektowanym inwestycjom oraz zakres ich dostępności, użyteczności i otwartości dla lokalnej społeczności,
 - kierownicy budowy – w przypadku zgłoszeń dotyczących uciążliwości budowy,
 - marketing managerowie – w przypadku działań, które mogą wesprzeć lokalne społeczności i jednocześnie wesprzeć działania marketingowe Grupy lub jej projektu,
 - Komitet ds. Etyki, który analizuje i rekomenduje określone działania związane z darowiznami lub sponsoringami na rzecz społeczności lokalnych,
- c) corocznie uchwalany budżet na działania sponsoringowe i darowizny, a także możliwość skorzystania z budżetów marketingowych poszczególnych projektów na działania marketingowe, wspierające jednocześnie społeczności lokalne.

EkoEksperymentatorium – zabawa o ekologii w domu



Grupa Echo jest partnerem interaktywnej wystawy o ekologii EkoEksperymentarium, która rozpoczęła się w grudniu 2024 r. w Europejskim Centrum Bajki w Pacanowie. To bezpłatna, wędrująca, interaktywna wystawa z instalacjami do rozwiązywania zadań, skierowana do dzieci w wieku szkolnym. Pokazuje proste, sprawdzone sposoby na działania proklimatyczne, które można podejmować na co dzień w domu: jak oszczędzać wodę, energię, jak segregować odpady. W 2025 r. wystawa gościła również we Wrocławiu i Warszawie.



S3-5

Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

W zakresie miastotwórczości, która została zidentyfikowana jako istotny wpływ, cele Grupy mają pośredni związek z dotkniętymi społecznościami i nie są celami środowiskowymi.

Cele Grupy dotyczą operacji własnych oraz operacji prowadzonych na placach budowy (wyższy szczebel łańcucha wartości). Grupa nie ustalała swojego celu bezpośrednio lub pośrednio z dotkniętymi społecznościami i nie śledzi z nimi wyników w zakresie osiągania tego celu. Z dotychczasowej analizy osiąganego celu Grupa nie wyciągnęła żadnych istotnych wniosków i nie zastosowała żadnych ulepszeń.

Grupa regularnie monitoruje skuteczność podejmowanych działań i postępy w realizacji zakładanych celów za pomocą regularnych przeglądów i raportów dla Zarządu oraz roboczych spotkań Komitetu Sterującego z osobami odpowiedzialnymi za realizację poszczególnych celów.

Opis Strategii ESG Echo-Archicom 2030 oraz poziom realizacji celów strategicznych przedstawiono w Rozdziale: ESRS 2, Ogólne ujawnianie informacji. W tej części sprawozdania zawarto kluczowe informacje dotyczące kierunków działań Grupy w obszarze zrównoważonego rozwoju oraz stopnia zaawansowania realizacji przyjętych celów strategicznych.

Konsumenci i użytkownicy końcowi

SBM-3 w związku z S4

Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Zgodnie z analizą podwójnej istotności, faktycznym wpływem Grupy na klientów i użytkowników końcowych określonym w ujawnieniu ESRS 2 IRO-1, który wynika ze strategii i modelu biznesowego Grupy i jest z nimi powiązany – jest ochrona danych osobowych klientów. To kluczowy element modelu biznesowego Grupy obejmujący sprzedaż mieszkań osobom fizycznym, wynajem i zarządzanie nieruchomościami, w których przetwarzanie danych jest niezbędne do obsługi klientów i realizacji umów.

Zidentyfikowano szczególnie narażone grupy w zakresie negatywnych wpływów i są nimi przede wszystkim osoby fizyczne kupujące mieszkania.

W 2025 r. Grupa rozszerzyła analizę o wpływ rosnącej cyfryzacji procesów sprzedażowych i obsługi posprzedażowej, identyfikując potrzebę dalszego wzmocnienia zabezpieczeń IT oraz rozwijania szkoleń z zakresu ochrony danych dla pracowników i partnerów biznesowych.

Dodatkowo Grupa utrzymała jako istotny wpływ temat odpowiedzialnych praktyk marketingowych i uczciwości reklamowej obejmujący przede wszystkim komunikację z klientami indywidualnymi, kupującymi mieszkania.

Grupy interesariuszy, których dotyczą zidentyfikowane oddziaływania należą do niższego szczebla łańcucha wartości.

Obydwa zagadnienia nie mają wpływu na strategię i model biznesowy Grupy, gdyż mają charakter operacyjny, a nie strategiczny. Należy jednak podkreślić, iż ich prawidłowe zarządzanie stanowi element reputacji oraz budowania zaufania klientów.

Wymienione wpływy wynikają bezpośrednio z własnych operacji Grupy, ale występują również na etapie łańcucha wartości związanym ze sprzedażą mieszkań i wynajmem powierzchni biurowych.

Oba zidentyfikowane wpływy mają charakter negatywny.

Poza zidentyfikowanymi wpływami, grupa nie rozpoznaje istotnych ryzyk i szans oraz pozytywnych wpływów w tym zakresie.

Sposób, w jaki Grupa przeanalizowała ryzyka dla klientów i użytkowników końcowych (o szczególnych cechach lub korzystających z określonych produktów i usług), jest opisany w ujawnieniu dotyczącym analizy podwójnej istotności, IRO-1, znajdującym się w rozdziale dotyczącym ujawnień ogólnych.

Szczegółowe informacje dotyczące oceny istotności poszczególnych tematów i podtematów, ich wpływu na strategię, model biznesowy, łańcuch wartości i sposób działania, wpływu na ludzi i środowisko, skutków finansowych, perspektyw czasowych i reakcji Grupy są opisane w ujawnieniu ESRS 2 SBM-3 w rozdziale z ujawnieniami ogólnymi.



Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi

Klienci i użytkownicy końcowi, którzy należą do istotnych interesariuszy Grupy, to w szczególności:

- użytkownicy projektów zbudowanych przez Grupę (osoby pracujące w biurach i centrach handlowych wybudowanych przez Grupę; klienci sklepów, punktów usługowych i restauracji w budynkach Grupy; odwiedzający przestrzenie publiczne wokół inwestycji Grupy),
- kupujący mieszkania od Archicom (w szczególności osoby indywidualne).

Grupa nie podjęła żadnych zobowiązań dotyczących praw człowieka, które identyfikuje jako istotne w stosunku do klientów i użytkowników końcowych, ponad zobowiązania wynikające wprost z przepisów prawa.

Ochrona danych osobowych

Ze względu na specyfikę sprzedaży mieszkaniowej Grupa Echo uznała ochronę danych klientów za istotny obszar. Zakup mieszkania wiąże się z przekazywaniem Grupie dużej ilości danych osobowych, dlatego są one przetwarzane w zabezpieczonym systemie CRM. System ten porządkuje obieg korespondencji i przekazywanie informacji klientom oraz ogranicza dostęp do danych wyłącznie osobom upoważnionym. Grupa nie przetwarza danych wrażliwych w rozumieniu rozporządzenia o ochronie danych (RODO).

W Archicom zasady bezpieczeństwa danych są realizowane poprzez zintegrowany zestaw działań i procedur, obejmujący:

- **obowiązkowe szkolenie** z zasad przetwarzania danych osobowych, prowadzone w ramach szkoleń wprowadzających (onboardingu) dla pracowników,
- **cykliczne szkolenia „Cyberhero”**, organizowane co najmniej raz na kwartał, zakończone testem wiedzy. Szkolenia te przypominają pracownikom i współpracownikom podstawowe zasady zarządzania danymi osobowymi i informacjami wrażliwymi biznesowo, aktywności w mediach społecznościowych i internecie oraz zasady cyberbezpieczeństwa. Ich organizacją i komunikacją zajmuje się Dział Infrastruktury i Bezpieczeństwa,
- **przestrzeganie i komunikowanie polityki prywatności** na wszystkich stronach internetowych zarządzanych przez Grupę.
 - Zaktualizowano system CRM dostosowując go do wymagań Prawa Komunikacji Elektronicznej (obowiązuje od listopada 2024 r.) m.in. w zakresie odbierania zgód marketingowych i wykonywania obowiązków informacyjnych. W strukturze Grupy funkcjonuje również Inspektor ochrony danych osobowych, odpowiedzialny za nadzór nad zgodnością działań z przepisami RODO.

Uczciwy marketing

Zgodnie z Kodeksem Postępowania, komunikacja Grupy z zakresu public relations, relacji inwestorskich oraz marketingu opiera się na uczciwości i przekazie zgodnym z rzeczywistością. Nie stosujemy wprowadzających w błąd metod komunikacji, a wszystkie sprawy dotyczące naszej działalności otwarcie omawiamy z interesariuszami.

Grupa nie posiada odrębnych polityk stanowiących wyłącznie o odpowiedzialnym marketingu i uczciwości reklamowej.

Wśród działalności biznesowych prowadzonych przez Grupę, najważniejsze zewnętrzne regulacje dotyczące sprzedaży i marketingu dotyczą sprzedaży mieszkań klientom indywidualnym. W relacjach z klientami najważniejszym dokumentem opisującym kupowane mieszkanie jest wiążący prospekt informacyjny – załącznik do umowy deweloperskiej. Obowiązek posiadania prospektu dotyczy każdego sprzedawanego mieszkania.

W 2025 r. Grupa nie odnotowała żadnego zgłoszenia dotyczącego niezgodności z regulacjami informacji zamieszczonych w materiałach marketingowych lub prospektach informacyjnych, jak też udzielonych podczas bezpośrednich spotkań z opiekunami klientów.



Branżowy Kodeks Deweloperów

Archicom, jako członek Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD), jest sygnatariuszem Kodeksu Dobrych Praktyk dotyczącego relacji z klientami. Zgodnie z nim firma wypełnia swoje zobowiązania na każdym z trzech etapów relacji z klientem: przed rozpoczęciem inwestycji, podczas jej realizacji oraz po jej zakończeniu.

Kodeks ma również sekcję dotyczącą obowiązków klienta na każdym z tych etapów procesu. Wskazuje ona klientowi podstawowe czynności, których należy dokonać m.in. w celu weryfikacji dewelopera i stanu prawnego nieruchomości, na której ma powstać inwestycja. Oferuje klientom również możliwość zgłoszenia wszelkich nieprawidłowości w relacjach z deweloperami, co może być dodatkową formą nacisku na firmę działającą niezgodnie z kodeksem.

Treść kodeksu została zaakceptowana przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK).

Grupa nie zidentyfikowała istotnych ryzyk związanych z prawami człowieka konsumentów i użytkowników końcowych w operacjach własnych, jak i w łańcuchu wartości. Polityki Grupy w tym obszarze opierają się na uniwersalnych politykach z zakresu praw człowieka i innych, opisanych szczegółowo w tym rozdziale w ujawnieniu S1-1.

Grupa nie podejmowała żadnych zobowiązań dotyczących polityki wobec klientów i użytkowników końcowych, które byłyby oparte na normach lub inicjatywach osób trzecich (np. organizacji międzynarodowych). Zasady polityki Grupy w tym zakresie nie były analizowane pod kątem zgodności z wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka, Deklaracją Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącą podstawowych zasad i praw w pracy ani wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych.

S4-2

Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi

Współpraca Archicom z klientami

Archicom prowadzi badania satysfakcji klientów, które dostarczają informacji o jakości obsługi, preferencjach zakupowych oraz oczekiwaniach związanych z inwestycjami. Wyniki tych badań są analizowane i stanowią podstawę do doskonalenia procesów, oferty i obsługi klienta. Spółka zidentyfikowała dwanaście kluczowych momentów na ścieżce klienta, w których weryfikowana jest jego satysfakcja za pomocą ankiet elektronicznych. Badania nie ograniczają się jedynie do pomiaru wskaźników satysfakcji klienta (CSAT) i skłonności do polecenia marki (NPS), lecz obejmują również dodatkowe pytania dotyczące konkretnego etapu kontaktu z firmą.

Takie podejście pozwala uzyskać szczegółowe informacje o doświadczeniach klientów oraz formułować wnioski, które wspierają wprowadzanie ulepszeń w kolejnych projektach.

Na poziomie całej Grupy działania te stanowią główny mechanizm współpracy z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz element oceny skuteczności tej współpracy w obszarze działalności deweloperskiej.

W pozostałych obszarach działalności Grupy nie wdrożono ogólnego procesu współpracy z konsumentami lub użytkownikami końcowymi przy zarządzaniu rzeczywistymi i potencjalnymi wpływami. Współpraca taka – jeżeli się odbywa – wynika ze szczególnych okoliczności i potrzeb. Zarząd uważa takie podejście za najbardziej efektywne. Grupa konsumentów i użytkowników końcowych była natomiast w 2025 r. zaproszona do dialogu w ramach badania podwójnej istotności.

Klienci i użytkownicy końcowi nie są zaproszeni do współpracy z Grupą w zakresie strategii i modelu biznesowego. Grupa może podejmować współpracę z organizacjami lub innymi podmiotami umocowanymi do reprezentowania określonej grupy klientów lub użytkowników. Taka współpraca może wpływać na decyzje zarządcze.

Grupa nie zidentyfikowała klientów, którzy w ramach relacji z nią mogą być szczególnie podatni na wpływy lub zmarginalizowani. Ponadto nie wyznaczyła żadnej osoby lub funkcji, która odpowiada za prowadzenie dialogu z klientami. W przypadku występowania takiej współpracy, odpowiedzialność jest przypisywana ad hoc, w zależności od zakresu, celu i okoliczności takiej współpracy.

Poza działaniami prowadzonymi przez Archicom w zakresie badania satysfakcji klientów, Grupa nie ocenia skuteczności swojej współpracy z konsumentami lub użytkownikami końcowymi, nie zawiera w tym zakresie porozumień i nie zobowiązuje się do działań.



Sposoby zgłaszania i zadośćuczynienia

Nieuczciwy marketing

Sposoby zgłaszania:

- Opiekunowie klienta (pracownicy Grupy)
- Mechanizmy stron trzecich: sąd, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Sposób zadośćuczynienia:

- Zaprzestanie naruszania
- Odszkodowanie
- Przeprosiny

Ochrona danych osobowych

Sposoby zgłaszania:

- kanały elektroniczne: formularze kontaktowe na stronach www, wiadomość email, telefonicznie, droga korespondencyjna na adres Administratora

Sposób zadośćuczynienia:

- Przeprosiny
- Zadośćuczynienie
- Zwrot poniesionych kosztów (np. wymiany dokumentów, abonament usługi „Alerty BIK”)
- Zgłoszenie do UODO

S4-3

Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez konsumentów i użytkowników końcowych

Zgodnie z analizą podwójnej istotności, negatywny wpływ na klientów Grupy może wiązać się z praktykami nieuczciwego marketingu lub naruszeniami danych osobowych.

W zakresie promowania kanałów zgłaszania naruszeń praw klientów i użytkowników końcowych, Grupa opiera się na spełnieniu wszystkich wymagań prawnych i nie stosuje dodatkowych działań wspierających dostępność i świadomość istnienia takich kanałów.

Grupa nie monitoruje skuteczności kanałów zgłaszania ani świadomości ich istnienia. W opinii Grupy ze względu na niskie ryzyko, nieliczne przypadki takich naruszeń, a także wdrożone regulacje szczegółowo opisujące najważniejsze ryzyka, monitorowanie skuteczności systemu i dodatkowe promowanie kanałów zgłaszania naruszeń byłoby nieuzasadnione.

Naruszenia zasad uczciwego marketingu

Grupa nie posiada specjalnej polityki dotyczącej rozpatrywania przypadków naruszenia zasad uczciwego marketingu. Jej polityka w tym zakresie polega na zapewnianiu przestrzegania prawa i norm etycznych lub zwyczajowych, a mechanizmy naprawy naruszeń opierają się na powszechnie stosowanych środkach, jak polubowne zakończenie ewentualnego sporu oraz prowadzenie sprawy przez aparat państwowy – przede wszystkim sądy.

Procedura w przypadku naruszenia danych osobowych

Grupa informuje wszystkich potencjalnych zainteresowanych (osoby, których dane osobowe mogą być zbierane) o kanałach zgłaszania naruszeń bezpieczeństwa danych osobowych, możliwości usunięcia danych i sposobach zarządzania nimi – poprzez odpowiednie klauzule na stronie internetowej, w oświadczeniach załączanych do dokumentów, w klauzulach informacyjnych przekazywanych drogą elektroniczną /SMS – po rejestracji osoby w bazie CRM.

Proces zarządzania naruszeniami

- 1. Identyfikacja naruszenia:** wykrycie i zidentyfikowanie, czy doszło do naruszenia danych osobowych, w tym określenie, jakie dane zostały naruszone i w jaki sposób.
- 2. Ocena ryzyka:** analiza naruszenia pod kątem jego potencjalnych skutków dla osób, których dane dotyczą. Chodzi o określenie, jakiego rodzaju konsekwencje dla osoby, której dane dotyczą, może wywoływać naruszenie (np. kradzież tożsamości, utrata prywatności).
- 3. Powiadomienie osób, których dane dotyczą:** Grupa informuje o incydencie osoby, których dane zostały naruszone, wskazując, jakie dane zostały naruszone i jakie działania podjąć w celu ochrony przed możliwymi konsekwencjami.
- 4. Zawiadomienie organu nadzorczego:** jeśli naruszenie spełnia przesłanki regulacyjne (m.in. duża skala, wysokie ryzyko naruszenia praw i wolności osób fizycznych), Grupa powiadamia o naruszeniu organ nadzorczy (Urząd Ochrony Danych Osobowych).
- 5. Działania naprawcze:** wdrożenie odpowiednich środków naprawczych i zabezpieczających, aby zapobiec dalszemu naruszeniu lub powtórzeniu sytuacji. Może to obejmować np. wzmocnienie zabezpieczeń IT, zmiany procedur wewnętrznych czy przeprowadzenie szkoleń dla pracowników.
- 6. Dokumentacja zdarzenia:** rejestrowanie wszystkich szczegółów związanych z naruszeniem, w tym jego okoliczności, skutków oraz działań podjętych w celu ich ograniczenia.

Grupa nie wdrożyła specjalnych polityk ani procedur mających na celu ochronę konsumentów przed działaniami odwetowymi, ponieważ w jej ocenie byłoby to działanie nieefektywne. Grupa nie podejmuje działań w celu oceny świadomości i zaufania klientów do struktur zgłaszania obaw i potrzeb oraz ich zaufania do tych mechanizmów.

S4-4

Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na klientów i użytkowników końcowych

W 2025 r. w Grupie miały miejsce cztery incydenty związane z naruszeniem ochrony danych osobowych, w tym dwa, wymagające powiadomienia Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Wszystkie incydenty dotyczyły Archicom.

W każdej sytuacji Inspektor Ochrony Danych przeprowadził analizę ryzyka celem dobrania właściwych środków zapobiegawczych.

W 2025 r. nie było w Grupie żadnego potwierdzonego przypadku złamania prawa w zakresie praktyk sprzedażowych i marketingowych. Grupie nie zgłoszono poważnych kwestii i incydentów dotyczących praw człowieka związanych z klientami lub użytkownikami końcowymi.

Do monitorowania skuteczności swoich polityk Grupa wykorzystuje informacje o przypadkach niezgodności z nimi, ich źródłach oraz podjętych działaniach. W ocenie Zarządu, polityki dotyczące ochrony danych osobowych oraz uczciwego marketingu spełniają swoją rolę.

W 2025 r. Grupa nie podejmowała żadnych istotnych działań mających na celu zapobieganie istotnym negatywnym oddziaływaniom na konsumentów lub użytkowników końcowych, łagodzenie takich oddziaływań lub ich remediację – z wyjątkiem ścisłego przestrzegania polityk i regulacji, które ustanowiła w tym zakresie we wcześniejszych latach. W ocenie Grupy, obecne funkcjonujący system działa prawidłowo i spełnia swoją funkcję – zapobiega istotnym negatywnym oddziaływaniom i zapewnia skuteczne i adekwatne środki naprawcze.

Naruszenia danych osobowych

Informacje o tym, jakiego rodzaju działania są potrzebne i właściwe w odpowiedzi na konkretny, rzeczywisty lub potencjalny negatywny wpływ na klientów w zakresie naruszenia danych osobowych, są określane każdorazowo przez Inspektora ochrony danych osobowych, na podstawie przepisów prawa i wytycznych rynkowych.

Grupa ocenia, że stosowane przez nią praktyki ochrony danych osobowych klientów są adekwatne do zagrożeń. Należy podkreślić, że do praktyk tych należy proces należytej staranności, co oznacza regularną ocenę systemu oraz reagowanie na bieżące potrzeby w zakresie poprawiania jego mechanizmów.

Zarządzenie zagadnieniem ochrony danych osobowych należy do obowiązków Inspektora ochrony danych osobowych Grupy. W ramach działań zapobiegawczych Grupa szkoli swoich pracowników i współpracowników z zakresu ochrony danych osobowych oraz postępowania w razie wykrycia naruszenia. W szczególności dotyczy to osób, które mają dostęp do takich danych.

Obszar bezpieczeństwa danych osobowych w Grupie jest zarządzany przez Inspektora danych osobowych, który ma w tym zakresie odpowiednią wiedzę i doświadczenie. Ponieważ największe ryzyko związane z danymi osobowymi jest zidentyfikowane w Archicom (duża baza danych osobowych klientów – w tym byłych i potencjalnych), spółka ta w komunikacji z klientami posługuje się odpowiednio zabezpieczonym systemem informatycznym, który gromadzi te dane, wraz z informacjami o dotychczasowym przebiegu relacji z danym klientem, zapewnia zgodność ze wszystkimi regulacjami i wymogami prawnymi, a także łatwą identyfikowalność ewentualnych nieprawidłowości. System ten jest dostępny dla upoważnionych pracowników.

Praktyki nieuczciwego marketingu

Informacje o tym, jakiego rodzaju działania są potrzebne i właściwe w odpowiedzi na konkretny, rzeczywisty lub potencjalny negatywny wpływ na klientów lub użytkowników końcowych w praktykach nieuczciwego marketingu w Archicom, są określane każdorazowo przy ujawnieniu takiego wpływu przez Dyrektora ds. marketingu lub członka zarządu ds. marketingu i sprzedaży. W Echo Investment to zagadnienie nie jest istotne.

Podejmowane działania są uzależnione od rodzaju ujawnionego naruszenia i jego zakresu. Mogą być zarządzane wewnątrz, ale w przypadku, gdy ujawniony problem jest systemowy i dotyczy powszechnej praktyki rynkowej, Archicom stara się współpracować z branżą na forum organizacji branżowych (np. Polskiego Związku Firm Deweloperskich), by doprowadzić do przyjęcia odpowiednich praktyk oraz opracowania systemowych narzędzi czy środków naprawy naruszenia.

Archicom stara się w jak najkrótszym czasie zarządzać wszelkimi ujawnionymi naruszeniami i praktykami nieuczciwego marketingu, ponieważ wymaga tego jej interes ekonomiczny. Grupa działa na wymagającym i konkurencyjnym rynku, a zawierane z klientami transakcje dotyczą niezwykle wrażliwych kwestii, jak zapewnienie miejsca do życia oraz często wieloletnie zobowiązanie finansowe. W takich warunkach w interesie Grupy jest dbałość o reputację oraz zapewnienie pełnej zgodności prowadzonej działalności z prawem, normami etycznymi i najlepszymi praktykami rynkowymi.

Grupa ocenia, że stosowane przez nią praktyki uczciwego marketingu są wystarczające. Do praktyk tych należy proces należytej staranności, co oznacza regularną ocenę systemu oraz reagowanie na bieżące potrzeby w zakresie poprawiania jego mechanizmów.

Obszar zarządzania uczciwym marketingiem jest w Archicom zarządzany przez zespół doświadczonych ekspertów z dziedziny marketingu.

Bezpieczeństwo i ochrona danych – program szkoleniowy „CyberHero”

W czasach rosnącej liczby cyberzagrożeń, Grupa narażona jest na ataki wymierzone w infrastrukturę teleinformatyczną oraz ataki socjotechniczne, które głównie dotyczą pracowników.

W 2025 r. Grupa kontynuowała realizację programu szkoleniowego „CyberHero” związanego z bezpieczeństwem i ochroną danych. Zeszłoroczne edycje szkoleń dotyczyły m.in. zagadnień phishingu, bezpieczeństwa w internecie, smshingu, użycia silnych haseł czy bezpieczeństwa w social mediach. W ramach programu regularnie przeprowadzane były także symulacje ataków phishingowych, badających podatność na taką formę cyberataku w czasie trwania programu „CyberHero”.

W 2025 r. Grupa położyła szczególny nacisk na kwestie bezpieczeństwa związanego z rozwojem technologii, w tym sztucznej inteligencji oraz narzędzi opartych na jej modelach, a także na szeroko rozumianą ochronę danych osobowych.

DOBRA PRAKTYKA

Programem „CyberHero” objęci zostali wszyscy pracownicy Grupy. W 2025 r. przeprowadzono dwie tematyczne kampanie treningowe:

- **Sztuczna Inteligencja**

W Grupie Echo przystąpiło do niej 660 osób, a ukończyło ją 437, czyli 66%.

- **Ochrona danych**

W Grupie Echo przystąpiło do niej 746 osób, a ukończyło ją 485, czyli 65%.

Dodatkowo przeprowadzono testy phishingowe:

- TEST 1 Skierowany do 664 pracowników Grupy,
- TEST 2 Skierowany do 761 pracowników Grupy.

S4-5

Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami

Przy realizacji polityk dotyczących oddziaływań na klientów i użytkowników końcowych, celem Grupy jest zapewnienie skutecznej ochrony danych osobowych klientów, uczciwych praktyk marketingowych oraz zgodności prowadzonych działań z prawem. Grupa nie przyjęła w tym zakresie żadnych dodatkowych celów. Dotyczy to niższego szczebla łańcucha wartości Archicom.

Przy ustalaniu celów, śledzeniu wyników i wskazywaniu wniosków z realizacji polityk dotyczących klientów i użytkowników końcowych, Grupa nie współpracowała z zainteresowanymi stronami.

Grupa monitoruje skuteczność działań w zakresie celu za pomocą analizy zgłoszonych nieprawidłowości w zakresie danych osobowych i nieuczciwych praktyk marketingowych.



4. Dla Interesariuszy

Dla Interesariuszy

Zaufanie interesariuszy jest jednym z fundamentów trwałego rozwoju Grupy. Budujemy je poprzez odpowiedzialne zarządzanie, przestrzeganie zasad etyki, rzetelność w działaniu oraz transparentną komunikację opartą na poszanowaniu prawa. To te wartości kształtują wiarygodność Grupy w oczach inwestorów, partnerów biznesowych i otoczenia rynkowego.

Konsekwentnie rozwijamy wysokie standardy ładu korporacyjnego, dbając o przejrzystość i spójność procesów decyzyjnych oraz odpowiedzialność na wszystkich poziomach organizacji. Dobre zarządzanie traktujemy jako warunek budowania wartości.

Jesteśmy przekonani, że trwały sukces biznesowy jest możliwy wyłącznie w oparciu o uczciwe i etyczne relacje. Dlatego wymagamy przestrzegania tych samych standardów zarówno od pracowników, jak i od partnerów biznesowych, uznając je za wspólną odpowiedzialność.



Nasze ambicje do 2030:



Promowanie kultury etycznej wśród pracowników przez regularne informowanie, szkolenia i egzaminy



Zgodność z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW – coroczna analiza możliwości ograniczenia liczby odstępstw



Kształtowanie świadomości zagadnień zrównoważonego rozwoju w Zarządach i Radach Nadzorczych Grupy Echo



Zwiększanie udziału kobiet w Zarządach i Radach Nadzorczych Grupy Echo

Postępowanie w biznesie

Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna

Wizja i wartości Echo Investment

WIZJA

Wizja Echo Investment – „creating destinations” – oznacza tworzenie zintegrowanych fragmentów miasta, które skupiają w jednym miejscu różne funkcje: pracę, mieszkanie, usługi, gastronomię, kulturę i zielen. To przestrzenie zaprojektowane tak, by generować codzienny ruch, aktywność i relacje społeczne – przyciągając mieszkańców, użytkowników budynków oraz osoby z zewnątrz nie tylko lokalizacją, ale ofertą i jakością przestrzeni.

WARTOŚCI

Wartości Echo Investment określone w Kodeksie Postępowania:

- efektywność,
- kompetencje,
- uczciwość,
- zaufanie,
- szacunek,
- odpowiedzialność.

Ustanawianie, rozwijanie, promowanie i ocena kultury korporacyjnej w Grupie

Fundamentami kultury korporacyjnej w Grupie są ustanowione wartości, misja, wizja i cele, a także Kodeks Postępowania oraz pozostałe regulacje wewnętrzne. Kodeks Postępowania został wprowadzony w Echo Investment w 2016 r., a w Archicom w 2023 r. Kodeks jest regularnie uaktualniany. Aktualizacje wynikają ze zmieniających się warunków prowadzenia działalności, rosnących wymagań otoczenia i regulacyjnych, a także zwiększającej się świadomości Grupy co do jej wpływu na otoczenie. Każda zmiana jest komunikowana własnym zasobom pracowniczym – poprzez intranet, coroczne szkolenie z etyki i egzamin. Miarą oceny kultury korporacyjnej w Grupie jest liczba i charakter zgłoszonych nieprawidłowości, liczba skarg, procesów sądowych i zasądzonych kar.

Promowanie kultury korporacyjnej w Grupie Echo w 2025 r.:

- coroczne obowiązkowe szkolenie z zasad etycznych dla pracowników i współpracowników, zakończone testem,
- webinar dla pracowników pt. „Etyka i przejrzystość – jak budujemy zaufanie w Grupie Echo”,
- artykuł w intranecie pt. „5 sytuacji, w których przyda Ci się gwizdek sygnalisty”,
- artykuł na intranecie pt. „Dawanie i przyjmowanie upominków – jak robić to właściwie?”,
- szkolenie z procedury wykonawczej „background check” dla działów PM, kontraktacji i architektów (Archicom).



Polityki i rozwijanie kultury korporacyjnej

Grupa osadza swoją kulturę korporacyjną na zestawie polityk, procedur i mechanizmów, z których najważniejsze są:

- Kodeks Postępowania,
- Regulamin pracy,
- Kodeks antykorupcyjny,
- Polityka BHP,
- Polityka środowiskowa,
- Polityka filantropii i sponsoringu,
- Procedura zgłaszania nieprawidłowości i rozpatrywania zgłoszeń o nieprawidłowościach,
- Procedura rekrutacji i zatrudniania.

Podstawowym i nadrzędnym dokumentem w Grupie jest Kodeks Postępowania.

Oprócz powyższych dokumentów Grupa wprowadziła i stosuje szereg innych regulacji wewnętrznych, które uzupełniają ład korporacyjny w konkretnych obszarach. Grupa nie posiada polityki w zakresie cyberbezpieczeństwa.

Najważniejsze wskazane wyżej polityki i dokumenty są dostępne na stronach internetowych [Echo Investment](#) oraz [Archicom](#).

Odpowiedzialność za zarządzanie tematem etyki i transparentnym prowadzeniem biznesu:

Dyrektor Działu Prawnego (Echo Investment S.A.) oraz Członek Zarządu ds. compliance (Archicom S.A.)

Polityki Grupy związane z etyką i odpowiedzialnym prowadzeniem działalności gospodarczej obowiązują wszystkich pracowników, ale także kontrahentów. Szczególną wagę przykładamy do współpracy z firmami budowlanymi i biurami architektonicznymi (w zakresie bezpieczeństwa na budowach, ochrony środowiska, praw człowieka) oraz architektami i innymi specjalistami, którzy reprezentują Grupę przed instytucjami państwowymi i samorządowymi (kwestie antykorupcyjne, transparentne prowadzenie biznesu).



Czego dotyczy Kodeks Postępowania?

- zasad prowadzenia działalności biznesowej, w tym dialogu z interesariuszami,
- należytej staranności i ostrożności w wyborze partnerów biznesowych,
- sposobu prowadzenia komunikacji z rynkiem (Investor Relations, Marketing, Public Relations),
- wyboru i zarządzania współpracą z podwykonawcami,
- przeciwdziałania łamaniu praw człowieka,
- zarządzania różnorodnością i przeciwdziałania dyskryminacji,
- podstawowych warunków pracy i rozwoju pracowników,
- jakości oferowanych usług,
- relacji z władzą publiczną i rynkiem (przeciwdziałanie konfliktom interesów, przeciwdziałanie korupcji),
- bezpieczeństwa danych.

Grupa na bieżąco monitoruje, czy działanie pracowników, współpracowników i innych interesariuszy wewnętrznych jest zgodne z prawem, Kodeksem Postępowania i regulacjami wewnętrznymi. Podstawowymi narzędziami do monitorowania tego zagadnienia są współpracujące ze sobą wewnętrzne systemy księgowe, projektowe, zarządzania oraz procedury sprawdzające. Są one tak skonstruowane, żeby wykrywać i wskazywać wszelkie odstępstwa i niestandardowe sytuacje w procesach.

System zgłaszania nieprawidłowości

Grupa dysponuje również wdrożonym i poprawnie działającym systemem zgłaszania nieprawidłowości, rozpatrywania zgłoszeń oraz ochrony sygnalistów. System ten zapewnia szybkie, niezależne i obiektywne badanie incydentów związanych z postępowaniem w biznesie, w tym incydentów korupcji i przekupstwa, a także badanie nieprawidłowości dotyczących kwestii pracowniczych (w tym związanych z prawami człowieka i prawami pracowniczymi).

Kanały zgłaszania nieprawidłowości były udostępniane pracownikom i współpracownikom (osobom świadczącym usługi na rzecz Grupy na podstawie innej umowy niż o pracę), a od 2024 r. są także dostępne dla podmiotów zewnętrznych, m.in. kontrahentów, pracowników firm wykonawczych na budowie, klientów oraz innych interesariuszy – poprzez formularze dostępne na stronach internetowych Echo Investment i Archicom.

Kanały zgłaszania nieprawidłowości

Grupa umożliwia swoim interesariuszom (pracownikom, osobom świadczącym usługi na jej rzecz na podstawie innych umów niż umowa o pracę, kontrahentom, pracownikom firm wykonawczych, klientom i innym interesariuszom) zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości i podejrzeń, w celu bieżącego monitorowania ryzyk, poprawiania skuteczności działania systemu zgodności oraz egzekwowania obowiązków płynących z Kodeksu Postępowania i innych regulacji z zakresu etyki. Procedura zgłaszania nieprawidłowości jest udostępniana stronom zewnętrznym: pracownikom w łańcuchu wartości Grupy, klientom, dotkniętym społecznościom i innym interesariuszom od wprowadzenia zmian w 2024 r.

Każda osoba, która wejdzie w posiadanie informacji o nieprawidłowościach dotyczących działalności prowadzonej przez Grupę, w tym przypadkach łamania Kodeksu Postępowania lub przepisów prawa, powinna zgłosić ten fakt, a jednocześnie ma zapewnioną ochronę przed działaniami odwetowymi (w tym możliwość zgłoszenia anonimowego).

Grupa zapewnia następujące kanały zgłaszania nieprawidłowości:

- kontakt ze wskazaną osobą, odpowiedzialną za przyjmowanie zgłoszeń w danej spółce Grupy,
- anonimowe wypełnienie elektronicznego formularza obsługiwanego przez podmiot zewnętrzny (Linie Etyki),
- anonimowy kontakt za pośrednictwem infolinii prowadzonej przez podmiot zewnętrzny (Linia Etyki),
- napisanie listu i wysyłka do zewnętrznego podmiotu (Linia Etyki),
- kontakt z bezpośrednim przełożonym,
- kontakt z Dyrektorem działu HR.

Sprawy podlegające zgłoszeniu

Zgłaszane mogą i powinny być wszystkie sytuacje, które zdaniem sygnalistów są nieprawidłowe lub mogą mieć negatywny wpływ na Grupę, jej zasoby pracownicze i otoczenie zewnętrzne:

- naruszenia przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
- naruszenia zapisów Kodeksu Postępowania,
- naruszenia jakichkolwiek innych regulacji wewnętrznych, w tym m.in. regulaminów pracy, procedur związanych z bezpieczeństwem, procedur finansowo-księgowych lub innych procedur, polityk, instrukcji i zarządzeń,
- wszystkie inne sytuacje niezgodne z zasadami przyjętymi w Grupie, w tym przejawy dyskryminacji, mobbingu, molestowania i innych naruszeń relacji pracowniczych, które są zabronione przez przepisy prawa, dokumenty korporacyjne lub uniwersalne normy etyczne.

Sygnaliści powinni zgłaszać także sytuacje budzące ich wątpliwości, które mogą być nieprawidłowościami, mogą naruszać prawo lub chronione interesy Grupy i pracowników.

Osoby należące do własnych zasobów pracowniczych Grupy mają ponadto możliwość zwracania się do Komitetu Etyki swojej spółki po porady i opinie dotyczące kwestii etycznych. Szczegółowe informacje o Komitetach ds. Etyki opisane zostały w ujawnieniu: **Promowanie kultury etyki**.





Sygnaliści

Zgodnie z polityką Grupy, sygnalistą może być:

- obecny pracownik,
- były pracownik,
- kandydat do pracy,
- współpracownik (osoba świadcząca pracę na podstawie innej umowy niż umowa o pracę),
- pracownik wykonawcy,
- zewnętrzny konsultant.

Polityka ogranicza krąg potencjalnych sygnalistów do powyższej listy, jednak Grupa zdecydowała się udostępnić formularz zgłoszeniowy na stronach internetowych Echo Investment i Archicom, co pozwala dokonać zgłoszenia każdemu zainteresowanemu. Grupa nie promowała tej możliwości.

Rozpatrywanie zgłoszeń o nieprawidłowościach

W przypadku zgłoszenia, w którym zidentyfikowano potencjalne negatywne oddziaływanie na pracownika lub pracowników Grupy, osoba odpowiedzialna w danej spółce za przyjmowanie zgłoszeń stara się zweryfikować podane informacje i zgromadzić jak najwięcej materiału dowodowego. Zdecydowanie nie może ujawnić tożsamości zgłaszającego lub – jeśli zgłoszenie było anonimowe – nie może starać się ustalić jego tożsamości. W dalszym postępowaniu ma obowiązek chronić tożsamość zgłaszającego i zarządzać materiałami w taki sposób, by nie umożliwić identyfikacji w trakcie prowadzonego postępowania lub po nim.

W następnym kroku, przyjmujący zgłoszenie może powołać doraźny zespół, którego zadaniem jest analiza dostarczonych informacji, a w przypadku potwierdzenia naruszeń – zarekomendowanie działań naprawczych w firmie oraz określenie sankcji dla naruszającego zasady etyczne.

Przy wyborze członków zespołu pod uwagę brane są kompetencje, specjalizacja, możliwość wystąpienia konfliktu interesów oraz poziom zaufania pracowników do danej osoby. Do zespołu, pod pewnymi warunkami, mogą być zaangażowani także zewnętrzni eksperci lub audytorzy. Co do zasady, skład osobowy doraźnego zespołu nie musi być niezależny od Zarządu.

O wszystkich występujących problemach krytycznych, w tym o każdym zgłoszeniu naruszenia i jego konsekwencjach, informowane są Zarządy odpowiednich spółek (lub Rada Nadzorcza, jeżeli zgłoszenie dotyczyło członka Zarządu).

Raz na pół roku osoba wskazana do przyjmowania zgłoszeń w danej spółce przedstawia Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej swojej spółki raport z funkcjonowania kanałów zgłaszania naruszeń, w szczególności na temat liczby zgłoszeń, ich charakteru oraz podjętych działań.

Naruszenia dotyczące kwestii pracowniczych rozpatrywane są w analogiczny sposób, jak pozostałe zgłoszenia o nieprawidłowościach.

Na podstawie Raportu z postępowania wyjaśniającego mogą zostać podjęte dalsze kroki, w tym np.:

- wdrożenie dodatkowych procesów i procedur,
- modyfikacja istniejących procesów i procedur,
- przeprowadzenie szkoleń,
- wszczęcie postępowania dyscyplinarnego wobec pracownika,
- zgłoszenie do organów ścigania,
- inne działania następne.

Sankcje

W wyniku postępowania wyjaśniającego, Grupa może nałożyć na osobę, która złamała prawo, procedury wewnętrzne lub zasady etyczne, następujące sankcje:

- upomnienie,
- nagana,
- działania resocjalizacyjne – np. skierowanie na szkolenie,
- kara finansowa,
- zwolnienie dyscyplinarne,
- zgłoszenie sprawy do organów ścigania,
- inne działania naprawcze.

Proces monitorowania zgłoszeń

Zgłaszający może otrzymywać informacje o statusie swojego zgłoszenia, o ile przy zgłoszeniu pozostawił informację o sposobie kontaktu ze sobą lub kontaktował się przez Linię Etyki. Informacja zwrotna może być ograniczona do niezbędnego zakresu, tak by zapewnić ochronę danych szczególnie poufnych, w tym tajemnicy przedsiębiorstwa, klientów i partnerów biznesowych.



Ochrona sygnalistów

Grupa zapewnia ochronę sygnalistów przed działaniami odwetowymi. Zasada ta jest wprost wyrażona w Kodeksie Postępowania, procedurach zgłaszania nieprawidłowości i ich rozpatrywania:

- Grupa gwarantuje, że zgłoszenie nie będzie przyczyną niekorzystnych dla pracownika decyzji personalnych,
- Grupa zabrania jakichkolwiek działań odwetowych wobec sygnalisty,
- Grupa zapewnia, że przedmiotem ustaleń w toku wyjaśniania sprawy nie będzie tożsamość osoby zgłaszającej anonimowo,
- Grupa zapewnia, że postępowanie wyjaśniające będzie prowadzone w sposób niepozwalający na ujawnienie tożsamości zgłaszającego,
- Grupa zapewnia, że jeśli w toku postępowania poprosi zgłaszającego o ujawnienie tożsamości, wówczas będzie jego tożsamość chroniła, jednak ostateczną decyzję o ujawnieniu pozostawia zgłaszającemu.

Obowiązujący w Grupie mechanizm ochrony sygnalistów przed działaniami odwetowymi został zaprojektowany zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1937 dotyczącej ochrony sygnalistów transponowanej do polskiego prawa w 2024 r.



Szkolenie z etyki

Najważniejszą metodą promowania kultury korporacyjnej i etycznego prowadzenia działalności gospodarczej w Grupie jest coroczne szkolenie zakończone egzaminem. Szkolenie i egzamin obejmują przede wszystkim kwestie opisane w Kodeksie Postępowania, Polityce antykorupcyjnej i Procedurze zgłaszania nieprawidłowości. Są one obowiązkowe dla wszystkich osób z grona własnych zasobów pracowniczych, w tym nowo zatrudnianych (w ramach procesu onboardingu).

Szkolenie i test są wykonywane z użyciem komputera, trwają około godzinę, składają się z opisów polityk, postępowania w konkretnych przypadkach i pytań kontrolnych. Dotykają one zagadnień wartości Grupy, etyki we współpracy, praw człowieka i praw pracowniczych, korupcji i łapownictwa, darowizn i sponsoringu, przyjmowania prezentów i wyrazów gościnności, konfliktu interesów, zgłaszania nieprawidłowości, BHP, zarządzania danymi osobowymi i uczciwego marketingu.

Po zakończeniu szkolenia pracownicy i współpracownicy Grupy są zobowiązani do zdania egzaminu.

Wyniki szkolenia oraz egzaminu zostały zaprezentowane w ujawnieniu Promowanie kultury etyki.

Funkcje najbardziej zagrożone korupcją i przekupstwem

Grupa ocenia, że najbardziej narażeni na ryzyko korupcji i łapownictwa są pracownicy sprawujący funkcje lub wykonujący obowiązki z następujących zakresów:

- 1. Współpraca z administracją (odpowiadający za negocjacje, uzgodnienia projektów, opracowywanie projektów wykonawczych, uzyskiwanie zgód i pozwoleń administracyjnych),
- 2. Kontraktacja usług budowlanych, zakup towarów i usług.

G1-2

Zarządzanie relacjami z dostawcami

Najważniejszą kategorią dostawców dla Grupy Echo są wykonawcy pracujący na budowach (dostawcy usług budowlanych), co zostało potwierdzone podczas analizy podwójnej istotności. Najważniejszym zidentyfikowanym ryzykiem związanym z łańcuchem dostaw jest ryzyko utraty zdrowia lub życia dla pracowników firm wykonawczych. Zarządzanie tym zagadnieniem zostało szczegółowo opisane w ujawnieniach ze standardu S2.

Działania biznesowe Grupy mają dużą skalę, biorąc pod uwagę wartość kontraktowanych prac, liczbę współpracujących firm oraz wielkość rynku deweloperskiego w Polsce. Dla niektórych firm wykonawczych Grupa może być znaczącym lub okresowo jedynym zleceniodawcą, co generuje dla nich określone ryzyka. Grupa Echo jest świadoma tych zależności i dlatego podejmuje starania, by współpraca z takimi firmami była korzystna dla obu stron.

Uczciwe praktyki płatnicze. Grupa na bieżąco reguluje swoje zobowiązania wobec kontrahentów, w szczególności małych i średnich przedsiębiorstw. Standardowym terminem płatności stosowanym w umowach jest 30 dni.

Solidarna odpowiedzialność. W razie problemów wykonawcy z regulowaniem zobowiązań finansowych wobec jego podwykonawców, Grupa przejmuje na siebie ten obowiązek. Celem jest wykonanie pracy w zakładanym terminie oraz odciążenie mniejszych firm od problemów ich zleceniodawców.

Know-how. Grupa promuje wśród pracowników na budowach kulturę BHPiOŚ, poprzez wysokie wymagania oraz wszechstronne wsparcie we wdrażaniu bezpiecznego systemu pracy.

Zapobieganie opóźnieniom w płatnościach dla kontrahentów

Grupa nie posiada spisanej polityki mającej na celu zapobieganie opóźnieniom w płatnościach, ze szczególnym uwzględnieniem małych i średnich przedsiębiorstw. Grupa i jej spółki mają własne procedury dotyczące wykonywania płatności, w których jedną z głównych zasad jest terminowość. Największe spółki z Grupy są zobowiązane raportować terminy płatności do Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Archicom posiada procedurę realizacji przelewów, która szczegółowo określa, jakie warunki muszą zostać spełnione, żeby wykonać przelew. Jej celem jest zapewnienie kompletności dokumentów uprawniających do wykonania płatności, zgodności tych działań z wszystkimi wymogami prawnymi oraz zapewnienie ochrony interesu spółki Archicom.



Kryteria społeczne i środowiskowe w wyborze dostawców usług budowlanych

Spółki Echo Investment i Archicom posiadają własne procedury wyłaniania wykonawców i dostawców, które są do siebie zbliżone. Wybór konkretnych podmiotów oraz uwzględnianie kwestii społecznych i środowiskowych we współpracy z nimi odbywa się w oparciu o następujące narzędzia:

- przejrzyste procedury,
- wytyczne do przedmiotu umowy (związane m.in. z BHPiOŚ),
- stosowane wzory umów, zawierające określone postanowienia dotyczące kwestii społecznych (w szczególności BHP) i środowiskowych,
- regularna weryfikacja stosowania się do wymagań z zakresu BHPiOŚ,
- oświadczenia wykonawców.

Kryteria wyboru wykonawców i dostawców w Echo Investment

- cena,
- termin,
- warunki umowne,
- zakres i długość oferowanej gwarancji,
- wiarygodność firmy, w tym: zrealizowane inwestycje, referencje, dokumenty finansowe, liczba zatrudnianych osób, spory sądowe i opinie.

Kryteria wyboru wykonawców w Archicom

- cena,
- referencje (doświadczenie w realizacji podobnych obiektów),
- okres gwarancji,
- czas realizacji,
- termin płatności.

Etap przetargowy

Procedury obu spółek wymagają wykonania tzw. badania „background check”: w Echo Investment na etapie wyboru rekomendowanego wykonawcy, w Archicom – na etapie sporządzania listy firm, które mają zostać zaproszone do przetargu, jednak tylko w przypadku, kiedy szacowana wartość kontraktu wynosi powyżej 10 mln zł lub kiedy jego zakres będzie wymagał od wykonawcy kontaktu z przedstawicielami administracji publicznej. „Background check” polega na sprawdzeniu w ogólnodostępnych źródłach danych rejestrowych oraz informacji dotyczących reputacji i powiązań potencjalnego wykonawcy, jego przedstawicieli i właścicieli z osobami pełniącymi funkcje publiczne.

W ocenie potencjalnych wykonawców Grupa korzysta również z własnej bazy wiedzy o kontrahentach zgromadzonej w systemie informatycznym Business Partner 360. W Echo Investment procedura „background check” jest wymagana tylko dla nowych kontrahentów. W Archicom dodatkowo obejmuje kontrahentów, z którymi Grupa już współpracowała – są sprawdzani raz na dwa lata (o ile przystępują do nowych przetargów).

Wymaganym elementem każdej oferty jest kwestionariusz BHPiOŚ, w którym potencjalny wykonawca informuje o posiadanych systemach zarządzania bezpieczeństwem i ich zgodności z międzynarodowymi normami, kompetencjach pracowników, zasobach i ogólnej świadomości dotyczącej zagadnień BHPiOŚ. Informacje przedstawione w kwestionariuszu stanowią dodatkowe kryterium brane pod uwagę w procesie wyboru dostawcy usług. Zwykle służą do oceny, jak duże

środki Grupy i zaangażowanie jej pracowników będzie potrzebne w czasie prowadzenia prac, by zapewnić bezpieczeństwo i spełnianie oczekiwanych przez Grupę standardów. Jednocześnie każda umowa zawiera szereg postanowień dotyczących BHPiOŚ, w tym załączniki określające wytyczne z tego obszaru.

W postępowaniu przetargowym sprawdzana jest także prawdziwość oświadczonych przez potencjalnego wykonawcę informacji dotyczących m.in. posiadanych certyfikatów, stabilności finansowej oraz zgodności z prawem w zakresie podatkowym.

Zapisy umowne

Grupa wymaga przestrzegania zasad ustanowionych w Kodeksie Postępowania dla wykonawców i dostawców od wszystkich dostawców, podwykonawców, brokerów, partnerów biznesowych, z którymi łączą ją znaczące kontrakty. Zapoznanie się przez kontrahenta z Kodeksem Postępowania dla wykonawców i dostawców oraz podpisanie oświadczenia o przestrzeganiu jego zapisów są obowiązkowymi elementami znaczących kontraktów budowlanych, a dodatkowo są również stosowane w innych umowach. Mechanizmem kontroli wykonawców w tym zakresie jest system zgłaszania nieprawidłowości, który został udostępniony m.in. ich pracownikom na budowach pod koniec 2024 r.

Zapisy umowne pozwalają Grupie egzekwować określone postanowienia z zakresu BHP i ochrony środowiska, przeciwdziałania korupcji, praw człowieka, praw pracowniczych czy standardu utrzymania zaplecza socjalnego. Zakres tych postanowień, czyli obowiązków wykonawcy i uprawnień zlecającego, zależy od wartości umowy. W praktyce, w trakcie trwania kontraktu, Grupa dokładnie weryfikuje przestrzeganie wytycznych dotyczących BHPiOŚ oraz standardu zaplecza, natomiast kwestie przestrzegania praw człowieka i praw pracowniczych oraz przeciwdziałania korupcji nie były przez Grupę badane inaczej niż w ramach procedury „background check” (na etapie ofertowania) oraz w rzadkich przypadkach ujawnienia nieprawidłowości (np. przez media).

Grupa nie monitoruje spełniania kryteriów społecznych i środowiskowych w przypadku kontraktów budowlanych o niskiej wartości oraz umów na inne działania niż wykonawcze (np. doradcze, pośrednictwa, marketingowe). Jako kontrakty budowlane o niskiej wartości Grupa rozumie wszystkie umowy zawarte bez udziału działów kontraktacji. Chodzi zatem o umowy (zlecenia) na bieżące prace w ramach projektów, które są zawierane przez senior project managerów, project managerów i site managerów (dyrektorów budów). Standardowo mają one ograniczone pełnomocnictwa do zawierania umów (w Echo Investment maksymalnie 100 tys. zł na jedną umowę lub łącznie na jednego kontrahenta w roku, natomiast w Archicom limit wynosi 100 tys. zł na jedną umowę, a jedynie w przypadku umów przyłączeniowych i o dostawę mediów – 500 tys. zł).

Zapobieganie korupcji i przekupstwu w relacjach z dostawcami

Działalność deweloperska ze swej natury jest związana ze ścisłą współpracą z władzami publicznymi, a także z negocjowaniem i podpisywaniem znaczących co do wartości umów. W związku z tym polityka antykorupcyjna oraz działania wspierające transparentność Grupy są wysoko na liście priorytetów jej Zarządów.

W celu zapobiegania zarzutom lub incydom związanym z korupcj  i przekupstwem, wykrywania ich i reagowania na nie, Grupa stosuje następujące nar dzia:

- wdro zenie i regularne uaktualnianie najważniejszych polityk z zakresy etyki (Kodeks Postępowania, Kodeks antykorupcyjny),
- stosowanie mechanizmów antykorupcyjnych w najbardziej narażonych obszarach (procesy administracyjne, przetargi),
- obowiązkowe szkolenie z zasad etycznych zakończone testem,
- funkcjonowanie Komitetów ds. Etyki, które monitorują realizacj  polityk i mogą udziela  porad w sprawach związanych z etyką i przestrzeganiem regulacji.

Ponadto Grupa ma sprawnie dzia laj cy system zg szania nieprawid wo ci, rozpatrywania zg sze  i ochrony sygnalistów, który zosta  szczeg lowo opisany w ujawnieniu G1-1.

Wszystkie polityki związane z etyką, w tym polityki zapobiegania zarzutom lub incydom związanym z korupcj  i przekupstwem, są dostępne dla wszystkich pracowników i wsp lpracownik w Grupy w intranecie. Grupa promuje te polityki oraz zapewnia zrozumienie ich konsekwencji poprzez szereg działań, które szczeg lowo zostały opisane w ujawnieniu G1-1.

Kodeks antykorupcyjny

Grupa posiada Kodeks antykorupcyjny, który szczeg lowo reguluje kwestie wspólpracy z przedstawicielami w lady publicznej i powi za  z osobami publicznymi lub pełniącymi funkcje publiczne.

Kodeks antykorupcyjny jest komunikowany wszystkim pracownikom i wsp lpracownikom Grupy poprzez szkolenia wprowadzające do pracy (onboarding), coroczne szkolenie i egzamin z zasad etycznych, intranet, kanały komunikacji wewnętrznej (spotkania, mailingi, intranet). Partnerzy biznesowi są informowani o Kodeksie oraz innych dokumentach z obszaru etyki poprzez stron  internetową. Oświadczenie o zapoznaniu się z tymi politykami wraz z zobowiązaniem do działania zgodnie z nimi jest za cznikiem do obowiązującego szablonu umów z kontrahentami.

Wszyscy nowi kontrahenci, którzy w ramach wspólpracy z Grupą b d  ją reprezentowa  w kontaktach z organami administracji (np. architektci), powinni zosta  zweryfikowani zgodnie z procedur  „background check”. Jest to procedura wykonawcza w zakresie badania i weryfikacji określonych podmiotów z perspektywy potencjalnych ryzyk z zakresu compliance lub reputacyjnych.

Kodeks antykorupcyjny Grupy jest zgodny z Konwencj  Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji.

W przypadku powi cia informacji o z lamaniu Kodeksu antykorupcyjnego, każdy pracownik i wsp lpracownik Grupy ma obowiązek powiadomi  o tym Grup  przy pomocy jednego z kanałów zg szania

nieprawid wo ci. Zg szone podejrzenia nieprawid wo ci rozpatruje się zgodnie z procedur  opisaną szczeg lowo w ujawnieniu G1-1. Zgodnie z procedur , osoby prowadzące dochodzenie lub komitet dochodzeniowy są odrębne od struktur zarządzania zaang wowanych w spraw . Wyniki dochodzeń są przedstawiane Zarządowi odpowiedniej Sp lki na bieżąco, a raz na p  roku osoba odpowiedzialna za przyjmowanie zg sze  zda e raport o zg szonych nieprawid wo ciach i funkcjonowaniu systemu Radzie Nadzorczej odpowiedniej Sp lki.

W 2024 r. Grupa dokonała przeglądu swojego Kodeksu antykorupcyjnego, uaktualni a go i przystosowała do bieżących warunków i potrzeb.



Przeciwdziałanie korupcji w procesach administracyjnych

Cechy oraz mechanizmy procesu współpracy z administracją i osobami publicznymi, ograniczające ryzyko korupcji w Grupie:

- zatrudnianie wykwalifikowanych ekspertów, nierzadko z długim stażem pracy, cieszących się zaufaniem i posiadających doświadczenie, odpowiednie kompetencje do reprezentowania Grupy oraz świadomość ryzyk,
- szczegółowe procedury postępowania w sytuacjach mogących się wiązać z podwyższonym ryzykiem (zaproszenia, współpraca z osobami publicznymi, okoliczności konfliktu interesów, prezenty),
- udział w spotkaniach z administracją publiczną zawsze co najmniej dwóch reprezentantów Grupy (zasada zwyczajowa),
- przejrzysta i wieloetapowa polityka udzielania darowizn i sponsoringu, która wymaga szczegółowego badania „background check” każdego potencjalnego beneficjenta, uzasadniania każdej operacji (každorazowo prowadzona przez Komitet Etyki i zatwierdzana przez Zarząd).

Przeciwdziałanie korupcji w procesie przetargowym

Cechy oraz mechanizmy procesu wyboru wykonawców, ograniczające ryzyko korupcji w Grupie:

- w procesie bierze udział liczna grupa doświadczonych ekspertów,
- proces jest wieloetapowy,
- zespół weryfikuje oferty pod względem poprawności i porównywalności,
- szczególnie uważnie analizowane są oferty, które znacząco odbiegają od średniej rynkowej lub pozostałych ofert. Nierzadko w konsekwencji takie oferty są odrzucane,
- zespoły ds. przetargów, kontraktacji i optymalizacji współpracują przy wyborze podwykonawców i dostawców z zespołami budowlanymi,
- wszyscy podwykonawcy i dostawcy Grupy zobowiązują się do przestrzegania Kodeksu Postępowania dla Wykonawców i Dostawców,
- kontrakty podpisywane są przez dwóch członków Zarządu.

Komunikowanie polityk antykorupcyjnych zainteresowanym stronom

Głównym sposobem komunikowania pracownikom (i współpracownikom) oraz upowszechniania podejścia Grupy do zagadnień etycznego prowadzenia biznesu, w tym polityki antykorupcyjnej, jest coroczne szkolenie etyczne. Wszystkie polityki z zakresu etycznego prowadzenia biznesu oraz antykorupcyjne są komunikowane pracownikom za pomocą intranetu, spotkań z zarządem, szkoleń wprowadzających (onboardingowych), okazjonalnych plakatów itp.

Grupa komunikuje te polityki swoim wykonawcom i dostawcom, poprzez konieczność zapoznania się z Kodeksem Postępowania dla Wykonawców i Dostawców przy podpisywaniu znaczących umów.

Wszyscy pozostali interesariusze mogą zapoznać się z politykami antykorupcyjnymi na stronach internetowych [Archicom](#) i [Echo Investment](#).



Promowanie kultury etyki

Szkolenie z etyki

Najważniejszą metodą promowania kultury korporacyjnej i etycznego prowadzenia działalności gospodarczej w Grupie jest coroczne szkolenie zakończone egzaminem. Szkolenie i egzamin obejmują przede wszystkim kwestie opisane w Kodeksie Postępowania, Polityce antykorupcyjnej i Procedurze zgłaszania nieprawidłowości. Są one obowiązkowe dla wszystkich osób z grona własnych zasobów pracowniczych, w tym nowo zatrudnianych (w ramach procesu onboardingu). Charakter szkolenia z etyki, jego zakres i szczegółowość, zostały przedstawione w ujawnieniu G1-1.

Uczestnictwo w szkoleniu jest obowiązkowe również dla osób zakwalifikowanych do grupy najbardziej narażonych na ryzyko korupcji i łapownictwa. Na 31 grudnia 2025 r. do powyższych kategorii należało łącznie 290 pracowników i współpracowników Grupy.

Grupa uznaje, że narażenie na ryzyko korupcji lub łapownictwa istnieje dla wszystkich pracowników, dlatego od całego swojego personelu wymaga corocznego udziału w szkoleniu z zakresu etyki oraz zdania egzaminu. Dla żadnej kategorii pracowników Grupa nie podejmuje dodatkowych szkoleń czy działań profilaktycznych.

Informacje dotyczące incydentów związanych z naruszeniem przepisów antykorupcyjnych i przepisów w sprawie zwalczania przekupstwa

W 2024 r. i 2025 r. nie zapadły żadne wyroki skazujące, dotyczące Grupy lub jej pracowników w związku z wykonywaną przez nich pracą i nie zasądzono wobec nich żadnych kar grzywnien za naruszenie przepisów antykorupcyjnych i przepisów w sprawie zwalczania przekupstwa.

Uczestnictwo w szkoleniu etycznym oraz zdanie egzaminu w 2024 r.

	Członkowie zarządów*		Funkcje narażone na ryzyko**		Pozostali pracownicy Grupy***		Razem wszyscy pracownicy i współpracownicy Grupy****	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Liczba osób zobowiązanych	9	100%	297	100%	455	100%	761	100%
Liczba osób, które wzięły udział	7	78%	281	95%	429	94%	717	94%

Uczestnictwo w szkoleniu etycznym oraz zdanie egzaminu w 2025 r.

	Członkowie zarządu Archicom		Członkowie zarządu Grupy Echo		Funkcje narażone na ryzyko**		Pozostali pracownicy Grupy***		Razem wszyscy pracownicy i współpracownicy Grupy ****	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Liczba osób zobowiąza-nych	4	100%	5	100%	290	100%	436	100%	735	100%
Liczba osób, które wzięły udział	4	100%	5	100%	285	98%	427	98%	721	98%

* Pod uwagę brani są członkowie Zarządów Echo Investment S.A. oraz Archicom S.A.

** Pracownicy zespołów odpowiadających za kontraktację, zakupy usług oraz procedowanie administracyjne projektów.

*** Zatrudnieni na umowę o pracę, a także osoby stale świadczące pracę na rzecz organizacji na podstawie umów cywilnoprawnych (m.in. umów-zleceń), z wyłączeniem osób zapewnionych przez agencje pracy.

**** Liczba aktualna na moment wysyłania zaproszenia do szkolenia, tj. w połowie listopada 2025 r. Z tego powodu dane mogą się nieznacznie różnić z przedstawionymi w ujawnieniach S1-6 i S1-7.

Obowiązek szkolenia i wykonania testu spoczywa także na członkach zarządów. W razie potrzeby lub na wyraźne żądanie, Grupa może zapewnić dodatkowe szkolenia z zakresu przeciwdziałania korupcji i przekupstwu członkom zarządów i rad nadzorczych. W 2025 r. nie było takiej potrzeby.

Komitety ds. Etyki

Zgodnie z Kodeksem Antykorupcyjnym, nad wdrażaniem, aktualizacją oraz egzekwowaniem oraz aktualizacją jego postanowień, jak również nad organizacją szkoleń z zakresu etyki, czuwają stałe komitety ds. etyki dla Echo Investment i Archicom. Są to ciała doradcze Zarządów obu Spółek.

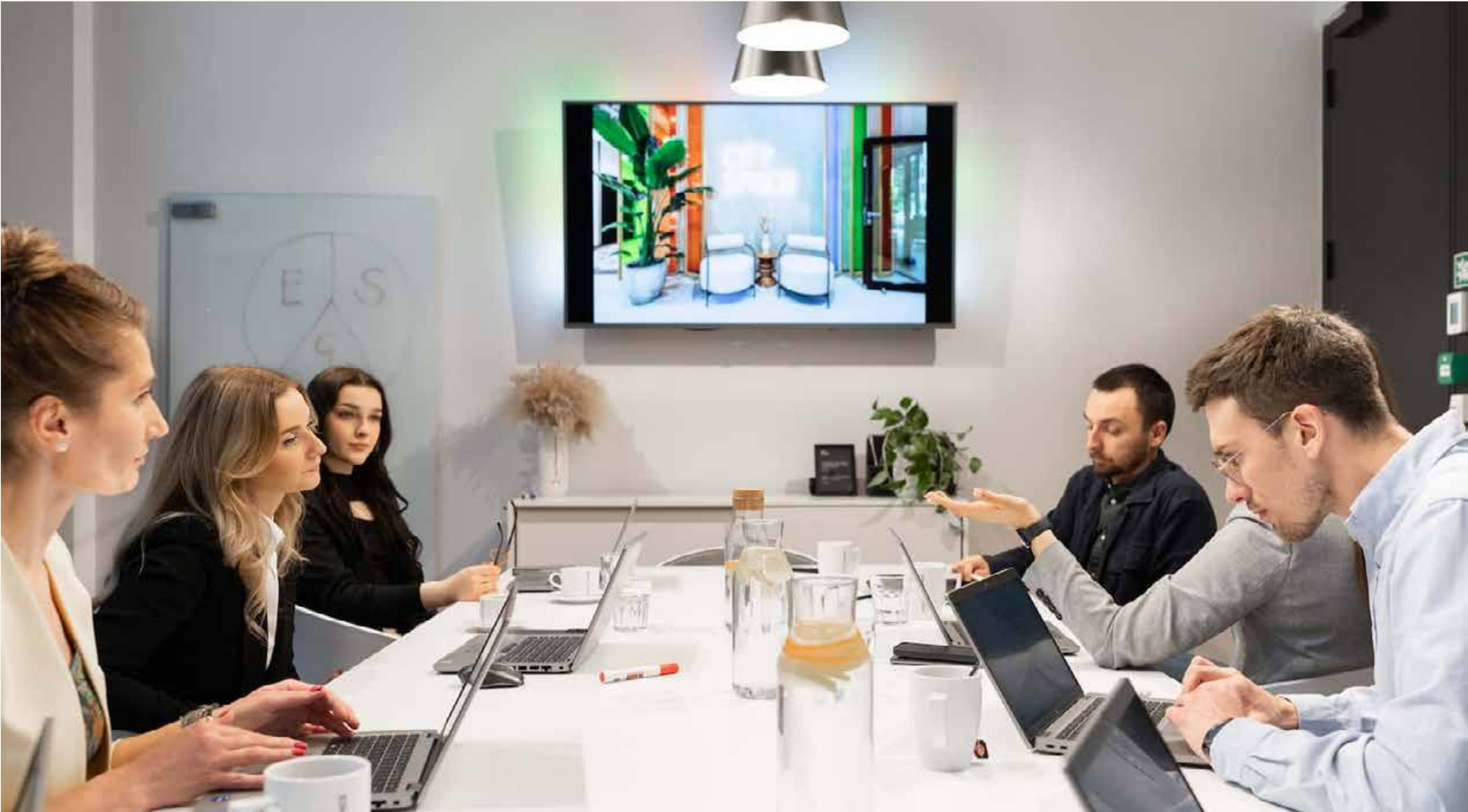
Na 31 grudnia 2025 r. w skład Komitetu ds. Etyki Echo Investment wchodził:

- **Maciej Drozd** – Wiceprezes ds. finansowych,
- **Bartosz Guziński** – Dyrektor działu prawnego,
- **Weronika Ukleja-Sałak** – Dyrektor ds. komunikacji korporacyjnej.

Na 31 grudnia 2025 r. w skład Komitetu ds. Etyki Archicom wchodził:

- **Justyna Kawa** – Członkini Zarządu,
- **Agnieszka Mickoś-Banasik** – Dyrektor działu prawnego,
- **Izabela Traczyk** – Dyrektor działu księgowego.

Komitety monitorują prawidłową realizację przyjętych kodeksów, regulaminów i innych regulacji wewnętrznych – m.in. Kodeksu Postępowania i Kodeksu Antykorupcyjnego, a także rekomendują treść i sprawdzają prawidłową realizację procedur (przede wszystkim dotyczących darowizn i sponsoringu). Mogą także udzielać pracownikom porad w sprawach związanych z etyką i przestrzeganiem regulacji wewnętrznych.



Praktyki płatnicze

Echo Investment i Archicom mają zbliżone standardy warunków umownych dotyczących płatności, jak również wykonywania samych płatności. Echo Investment nie posiada odrębnej polityki dotyczącej płatności, w Archicom natomiast przyjęte zostały procedury należytej staranności VAT oraz realizacji przelewów.

Obie spółki stosują w praktyce podobny mechanizm weryfikacji kontrahentów i transakcji pod względem potencjalnych nadużyć i oszustw związanych z podatkiem VAT. Przelewy powyżej 15 tys. zł są obowiązkowo wykonywane z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności oraz wyłącznie na rachunek wskazany w wykazie zarejestrowanych podatników VAT (tzw. biała lista). W obu grupach wymagana jest również weryfikacja kontrahenta – stworzenie tzw. metryki kontrahenta, analizy zawierającej informacje o danych rejestrowych, posiadanych koncesjach i zezwoleniach, umocowaniu osób występujących w imieniu potencjalnego kontrahenta oraz zapleczu organizacyjno-technicznym. Dane te są archiwizowane w wewnętrznym systemie Business Partner 360. Weryfikacja również dotyczy kontrahentów, z którymi Grupę łączą umowy (potencjalne płatności) o jednorazowej wartości lub o łącznej wartości w całym roku powyżej 15 tys. zł. Ponadto okresowo również zgodnie z procedurą jest dokonywana weryfikacja dla losowej próby kontrahentów wcześniej zweryfikowanych pozytywnie, a spełniających kryteria wynikające z procedury.

Procedura realizacji przelewów w Archicom określa wewnętrzne wymagania dotyczące tego zakresu, m.in. proces przygotowania niezbędnej dokumentacji, terminy transakcji, wymagany poziom akceptacji. Analogiczne zasady, choć nie spisane w formie oficjalnej procedury, są stosowane w Echo Investment.

Żadna ze spółek w stosowanych procedurach nie podnosi kwestii płatności dla małych i średnich przedsiębiorstw. Grupa nie stosuje specjalnego podejścia dotyczącego płatności dla tej grupy kontrahentów.

Warunki płatności są ustalane przez Grupę i jej kontrahentów za każdym razem indywidualnie na etapie negocjowania umowy, biorąc pod uwagę historię współpracy z danym kontrahentem, standardy w branży, wielkość transakcji i kontrahenta. Standardowym terminem płatności jest 30 dni od daty wystawienia prawidłowej faktury (dla dostawców usług i materiałów budowlanych) oraz 7 lub 14 dni (dla pozostałych dostawców). Skrócone terminy płatności odbiegających od standardowych jest wynikiem indywidualnej decyzji Zarządu (Echo/Archicom), podejmowanej na podstawie ważnych przesłanek biznesowych.

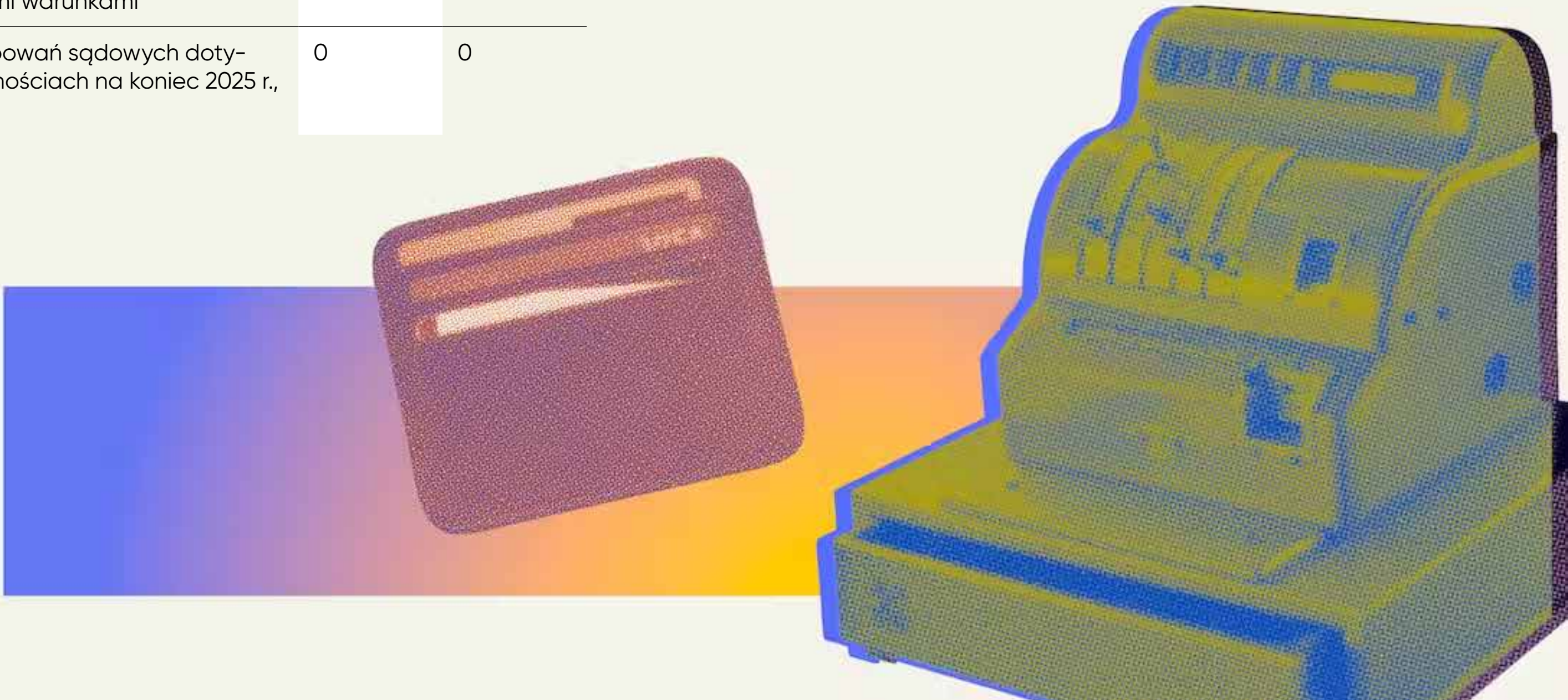
Informacje na temat praktyk płatniczych w Grupie w 2025 r.

	2024	2025
Zagadnienie	Wynik	
Średni czas, jaki Grupie zajmuje uregulowanie faktury od dnia rozpoczęcia obliczania umownego lub ustawowego terminu płatności (liczba dni)	23,75	21
Odsetek płatności Grupy wykonanych w 2025 r. zgodnie ze standardowymi warunkami	84%	86,74%
Liczba trwających postępowań sądowych dotyczących opóźnień w płatnościach na koniec 2025 r., których stroną jest Grupa	0	0

Metodologia prezentacji danych

Zaprezentowane dane dotyczą wyłącznie płatności dla kontrahentów w transakcjach handlowych, nie uwzględniają płatności intragrupowych i do podmiotów powiązanych, oraz pożyczek, kredytów i obligacji. Spółki CitySpace zostały uwzględnione od 1.04.2025 r., po przejęciu przez Grupę ich księgowości. Dodatkowo dane nie obejmują także trzech spółek z grupy Archicom, których księgowość jest prowadzona poza Grupą, a spółki te nie prowadzą żadnej istotnej działalności.

Zgodnie z Ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, jedna spółka należąca do Grupy (Echo Investment S.A.) i trzy spółki należące do Archicom zobowiązane są złożyć do Ministerstwa Rozwoju i Technologii sprawozdania dotyczące praktyk płatniczych za 2025 r. Obowiązek taki mają podmioty, których przychody podatkowe w poprzednim roku przekroczyły 50 mln EUR.



Załącznik nr 1

Indeks ESRS – wykaz spełnionych wymogów dotyczących ujawniania informacji

Zakres	Wskaźnik	Nr strony
ESRS 2	Ogólne ujawnianie informacji	
	ESRS 2 BP-1	6
	ESRS 2 BP-2	8
	ESRS 2 GOV-1	29, 44
	ESRS 2 GOV-2	44
	ESRS 2 GOV-3	43
	ESRS 2 GOV-4	45
	ESRS 2 GOV-5	48
	ESRS 2 SBM-1	9
	ESRS 2 SBM-2	49
	ESRS 2 SBM-3	53
	ESRS 2 IRO-1	69
	ESRS 2 IRO-2	82

Zakres	Wskaźnik	Nr strony
ESRS E	Zmiana klimatu	
	ESRS 2 IRO-1	78
	ESRS 2 GOV-3	43
	ESRS 2 SBM-3	85
	ESRS E1-1	86
	ESRS E1-2	86
	ESRS E1-3	89
	ESRS E1-4	91
	ESRS E1-5	91
	ESRS E1-6	94
	ESRS E1-7	93
	ESRS E1-8	93
	ESRS E1-9	Odroczenie
	Zanieczyszczenie	
	ESRS 2 IRO-1	80
	ESRS E2-1 - E2-6	Nieistotne

Zakres	Wskaźnik	Nr strony
	Woda i zasoby morskie	
	ESRS 2 IRO-1	80
	ESRS E3-1	101
	ESRS E3-2	101
	ESRS E3-3	104
	ESRS E3-4	105
	ESRS E3-5	Odroczenie
	Bioróżnorodność i ekosystemy	
	ESRS 2 SBM-3	107
	ESRS 2 IRO-1	80
	ESRS E4-1	108
	ESRS E4-2	108
	ESRS E4-3	110
	ESRS E4-4	112
	ESRS E4-5	112
	ESRS E4-6	Odroczenie
	Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym	
	ESRS 2 IRO-1	81
	ESRS E5-1	114
	ESRS E5-2	115
	ESRS E5-3	117
	ESRS E5-4	118
	ESRS E5-5	118
	ESRS E5-6	Odroczenie

Zakres	Wskaźnik	Nr strony
ESRS S	Własne zasoby pracownicze	
	ESRS 2 SBM-2	49
	ESRS 2 SBM-3	141
	ESRS S1-1	142
	ESRS S1-2	144
	ESRS S1-3	146
	ESRS S1-4	146
	ESRS S1-5	149
	ESRS S1-6	150
	ESRS S1-7	150, 153
	ESRS S1-8	Nieistotne
	ESRS S1-9	153
	ESRS S1-10	Nieistotne
	ESRS S1-11	Nieistotne
	ESRS S1-12	Nieistotne
	ESRS S1-13	154
	ESRS S1-14	157
	ESRS S1-15	157
	ESRS S1-16	159
	ESRS S1-17	162

Zakres	Wskaźnik	Nr strony
	Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	
	ESRS 2 SBM-2	49
	ESRS 2 SBM-3	163
	ESRS S2-1	164
	ESRS S2-2	167
	ESRS S2-3	168
	ESRS S2-4	169
	ESRS S2-5	173
	Dotknięte społeczności	
	ESRS 2 SBM-2	49
	ESRS 2 SBM-3	176
	ESRS S3-1	177
	ESRS S3-2	178
	ESRS S3-3	Nieistotne
	ESRS S3-4	182
	ESRS S3-5	183
	Konsumenci i użytkownicy końcowi	
	ESRS 2 SBM-2	49
	ESRS 2 SBM-3	184
	ESRS S4-1	185
	ESRS S4-2	186
	ESRS S4-3	187
	ESRS S4-4	188
	ESRS S4-5	189

Zakres	Wskaźnik	Nr strony
ESRS G	Postępowanie w biznesie	
	ESRS 2 IRO-1	82
	ESRS 2 GOV-1	29
	ESRS G1-1	192
	ESRS G1-2	197
	ESRS G1-3	Nieistotne
	ESRS G1-4	Nieistotne
	ESRS G1-5	Nieistotne
	ESRS G1-6	203

Indeks punktów danych wynikających z przepisów UE

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	Odniesienie do trzeciego filaru	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie	Nr strony w niniejszym raporcie
ESRS 2 GOV-1 Zróżnicowanie członków zarządu ze względu na płeć pkt 21 lit. d)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816		40
ESRS 2 GOV-1 Odsetek członków organów, którzy są niezależni pkt 21 lit. e)			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		35
ESRS 2 GOV-4 Oświadczenie w sprawie należytej staranności pkt 30	Wskaźnik nr 10 w tabeli 3 w załączniku I				45
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z działaniami dotyczącymi paliw kopalnych pkt 40 lit. d) ppkt (i)	Wskaźnik nr 4 w tabeli 1 w załączniku I; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453 tabela 1: Informacje jakościowe na temat ryzyka z zakresu ochrony środowiska i tabela 2: Informacje jakościowe na temat ryzyka społecznego	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		28
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z produkcją chemikaliów pkt 40 lit. d) ppkt (ii)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 2 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		28
ESRS 2 SBM-1 Udział w działalności związanej z kontrowersyjną bronią pkt 40 lit. d) ppkt (iii)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 1 w załączniku I		Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		28
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z uprawą i produkcją tytoniu, pkt 40 lit. d) ppkt (iv)			Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		28
ESRS E1-1 Plan przejścia służący osiągnięciu neutralności klimatycznej do 2050 r., pkt 14				Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	86
ESRS E1-1 Jednostki wykluczone z zakresu obowiązywania wskaźników referencyjnych dostosowanych do porozumienia paryskiego pkt 16 lit. g)		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności	Art. 12 ust. 1 lit. d)–g) oraz art. 12 ust. 2 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Nieistotne

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	Odniesienie do trzeciego filaru	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie	Nr strony w niniejszym raporcie
ESRS E1-4 Cele redukcji emisji gazów cieplarnianych, pkt 34	Wskaźnik nr 4 w tabeli 2 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: mierniki dostosowania	Art. 6 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		91
ESRS E1-5 Zużycie energii z kopalnych źródeł zdezagregowane w podziale na źródła (dotyczy wyłącznie sektorów o znacznym oddziaływaniu na klimat), pkt 38	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 i wskaźnik nr 5 w tabeli 2 w załączniku I				91
ESRS E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny, pkt 37	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 w załączniku I				92
ESRS E1-5 Energochłonność powiązana z działaniami podejmowanymi w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat, pkt 40–43	Wskaźnik nr 6 w tabeli 1 w załączniku I				93
ESRS E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1, 2, 3 brutto i całkowite emisje gazów cieplarnianych, pkt 44	Wskaźniki nr 1 i 2 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności	Art. 5 ust. 1, art. 6 i art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		94
ESRS E1-6 Intensywność emisji gazów cieplarnianych brutto, pkt 53–55	Wskaźnik nr 3 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: mierniki dostosowania	Art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		100
ESRS E1-7 Usuwanie gazów cieplarnianych i jednostki emisji dwutlenku węgla, pkt 56				Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	93
ESRS E1-9 Ekspozycja portfela odniesienia na ryzyka fizyczne związane z klimatem, pkt 66			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Odroczone

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	Odniesienie do trzeciego filaru	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie	Nr strony w niniejszym raporcie
ESRS E1-9 Dezagregacja kwot pieniężnych według nagłego i długotrwałego ryzyka fizycznego pkt 66 lit. a)					Odroczone
ESRS E1-9 Lokalizacja znaczących składników aktywów obarczonych istotnym ryzykiem fizycznym, pkt 66 lit. c)		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5: Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze zmianami klimatu: ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu.			Odroczone
ESRS E1-9 Podział wartości księgowej nieruchomości według klas efektywności energetycznej, pkt 67 lit. c)		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 34 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 2: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: kredyty zabezpieczone nieruchomościami – efektywność energetyczna zabezpieczeń			Odroczone
ESRS E1-9 Stopień ekspozycji portfela na szanse związane z klimatem, pkt 69			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Odroczone
ESRS E2-4 Ilość każdego czynnika zanieczyszczającego wymienionego w załączniku II do rozporządzenia w sprawie E-PRTR (Europejski Rejestr Uwalniania i Transferu Zanieczyszczeń) emitowanego do powietrza, wody i gleby, pkt 28	Wskaźnik nr 8 w tabeli 1 w załączniku I, wskaźnik nr 2 w tabeli 2 w załączniku I, wskaźnik nr 1 w tabeli 2 w załączniku I oraz wskaźnik nr 3 w tabeli 2 w załączniku I				Nieistotne
ESRS E3-1 Woda i zasoby morskie pkt 9	Wskaźnik nr 7 w tabeli 2 w załączniku I				101
ESRS E3-1 Specjalna polityka pkt 13	Wskaźnik nr 8 w tabeli 2 w załączniku I				101
ESRS E3-1 Zrównoważone praktyki w dziedzinie mórz i oceanów, pkt 14	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I				102
ESRS E3-4 Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi i ponownemu użyciu, pkt 28 lit. c)	Wskaźnik nr 6.2 w tabeli 2 w załączniku I				105

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	Odniesienie do trzeciego filaru	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie	Nr strony w niniejszym raporcie
ESRS E3-4 Całkowite zużycie wody w m³ na przychód netto z własnych operacji, pkt 29	Wskaźnik nr 6.1 w tabeli 2 w załączniku I				105
ESRS 2 SBM 3-E4, pkt 16 lit. a) ppkt (i)	Wskaźnik nr 7 w tabeli 1 w załączniku I				107
ESRS 2 SBM 3-E4, pkt 16 lit. b)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 2 w załączniku I				107
ESRS 2 SBM 3-E4, pkt 16 lit. c)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 2 w załączniku I				107
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie gruntów/rolnictwa, pkt 24 lit. b)	Wskaźnik nr 11 w tabeli 2 w załączniku I				108
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie oceanów/mórz, pkt 24 lit. c)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I				108
ESRS E4-2 Polityki na rzecz przeciwdziałania wylesianiu, pkt 24 lit. d)	Wskaźnik nr 15 w tabeli 2 w załączniku I				108
ESRS E5-5 Odpady niepoddawane recyklingowi, pkt 37 lit. d)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 2 w załączniku I				119
ESRS E5-5 Odpady niebezpieczne i odpady promieniotwórcze, pkt 39	Wskaźnik nr 9 w tabeli 1 w załączniku I				119
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej, pkt 14 lit. f)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 3 w załączniku I				141
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci, pkt 14 lit. g)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 3 w załączniku I				141
ESRS S1-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka, pkt 20	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				142
ESRS S1-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1-8, pkt 21			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		143

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	Odniesienie do trzeciego filaru	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie	Nr strony w niniejszym raporcie
ESRS S1-1 Procedury i środki na rzecz zapobiegania handlowi ludźmi, pkt 22	Wskaźnik nr 11 w tabeli 3 w załączniku I				144
ESRS S1-1 Polityka lub system zarządzania służące zapobieganiu wypadkom przy pracy, pkt 23	Wskaźnik nr 1 w tabeli 3 w załączniku I				143
ESRS S1-3 Mechanizmy rozpatrywania skarg, pkt 32 lit. c)	Wskaźnik nr 5 w tabeli 3 w załączniku I				146
ESRS S1-14 Liczba zgonów związanych z pracą oraz liczba i wskaźnik wypadków związanych z pracą, pkt 88 lit. b) i c)	Wskaźnik nr 2 w tabeli 3 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		157
ESRS S1-14 Liczba dni straconych z powodu urazów, wypadków, ofiar śmiertelnych lub chorób, pkt 88 lit. e)	Wskaźnik nr 3 w tabeli 3 w załączniku I				157
ESRS S1-16 Nieskorygowana luka płacowa między kobietami a mężczyznami, pkt 97 lit. a)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		159
ESRS S1-16 Nadmierny poziom wynagrodzenia dyrektora generalnego pkt 97 lit. b)	Wskaźnik nr 8 w tabeli 3 w załączniku I				161
ESRS S1-17 Przypadki dyskryminacji, pkt 103 lit. a)	Wskaźnik nr 7 w tabeli 3 w załączniku I				162
ESRS S1-17 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD, pkt 104 lit. a)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 i wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		162
ESRS 2 SBM-3-S2 Znaczące ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci lub pracy przymusowej w łańcuchu wartości, pkt 11 lit. b)	Wskaźniki nr 12 i nr 13 w tabeli 3 w załączniku I				163
ESRS S2-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka, pkt 17	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				164

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	Odniesienie do trzeciego filaru	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie	Nr strony w niniejszym raporcie
ESRS S2-1 Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości, pkt 18	Wskaźnik nr 11 i nr 4 w tabeli 3 w załączniku I				164
ESRS S2-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD, pkt 19	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		166
ESRS S2-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1–8, pkt 19			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		166
ESRS S2-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka związane z łańcuchem wartości na wyższym i niższym szczeblu, pkt 36	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I				166
ESRS S3-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka, pkt 16	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 w załączniku I i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				177
ESRS S3-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, zasad MOP lub wytycznych OECD, pkt 17	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		177
ESRS S3-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka, pkt 36	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I				183
ESRS S4-1 Polityka odnosząca się do konsumentów i użytkowników końcowych, pkt 16	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I				186
ESRS S4-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD, pkt 17	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		185
ESRS S4-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka, pkt 35	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I				188

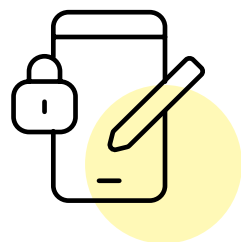
Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	Odniesienie do trzeciego filaru	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie	Nr strony w niniejszym raporcie
ESRS G1-1 Konwencja Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji, pkt 10 lit. b)	Wskaźnik nr 15 w tabeli 3 w załączniku I				192
ESRS G1-1 Ochrona sygnalistów, pkt 10 lit. d)	Wskaźnik nr 6 w tabeli 3 w załączniku I				196
ESRS G1-4 Grzywny za naruszenie przepisów antykorupcyjnych i przepisów w sprawie zwalczania przekupstw, pkt 24 lit. a)	Wskaźnik nr 17 w tabeli 3 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieistotne
ESRS G1-4 Normy w zakresie przeciwdziałania korupcji i przekupstwu, pkt 24 lit. b)	Wskaźnik nr 16 w tabeli 3 w załączniku I				Nieistotne

Nicklas Lindberg
Prezes Zarządu

Maciej Drozd
Wiceprezes ds. finansowych

Rafał Mazurczak
Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu



**Dokument został podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym**

Kielce, 24 marca 2026 r.

**Wszystkie uwagi do raportu, komentarze
i sugestie prosimy zgłaszać do:**



Anna Strożek

Manager ds. ESG w Grupie Echo-Archicom
e-mail: anna.strozek@echo.com.pl