

Raport finansowy Spółki i Grupy Echo Investment

III kwartał 2025



ECHO
GROUP

• Modern Mokotów, Warszawa

Spis treści

1

Sprawozdanie Zarządu	7
1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	8
Zarząd	9
Rada Nadzorcza	10
1.2 Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu	11
1.3 Model biznesowy	13
1.4 Wybrane dane finansowe Grupy	14
1.5 Segmenty Grupy	15
1.6 Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	19
1.7 Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	21
1.8 Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2025 r.	23
1.9 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	29
1.10 Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	31
1.11 Segment mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	35
1.12 Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	38
1.13 Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	41
1.14 Portfel nieruchomości Grupy Echo na 30 września 2025 r.	43
1.15 Główne inwestycje w trzech kwartałach 2025 r. – zakupy nieruchomości	57
1.16 Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2025 r.	58
1.17 Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie następnego kwartału	60
1.18 Polityka dywidendowa i dywidenda	62
1.19 Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	64
1.20 Poręczenia i gwarancje Grupy	68
1.21 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	70

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 września 2025 r.	72
---	-----------

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy	80
--	-----------

2.1	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego	81
2.2	Grupa Echo	82
2.3	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 r.	84
2.4	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	85

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 września 2025 r.	87
---	-----------

Oświadczenie Zarządu	95
Kontakt	97

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów



**Nicklas
Lindberg**

Prezes Echo Investment

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

z przyjemnością prezentuję Państwu raport finansowy Grupy Echo za trzeci kwartał 2025 r. Ostatnie miesiące były dla nas okresem konsekwentnej realizacji strategii zrównoważonego wzrostu. Dzięki transakcjom zrealizowanym na powracającym do większej aktywności rynku inwestycyjnym oraz solidnym fundamentom finansowym, z powodzeniem rozwijamy skalę biznesu w sektorze living i nieruchomości mixed-use.

Na koniec września br. łączna wartość aktywów Grupy sięgnęła 7,1 mld zł. Osiągnięte wyniki oraz silna pozycja gotówkowa Grupy pozwoliły nam też podjąć decyzję o planowanej na początku grudnia wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za 2025 r., na co przeznaczymy ponad 330 mln zł.

Sprzedaż dojrzałych aktywów w kluczowych segmentach

Ożywienie na rynku kapitałowym wykorzystujemy, sprzedając dojrzałe aktywa w kluczowych segmentach naszej działalności. Wspiera to nasz cel, jakim jest stworzenie struktury Grupy charakteryzującej się mniejszą liczbą aktywów w naszym posiadaniu.

W trzecim kwartale 2025 r. platforma Resi4Rent, w której Echo posiada 30% udziałów, podpisała umowę warunkową sprzedaży 18 ukończonych projektów (ponad 5 300 lokali) na rzecz Vantage Development z Grupy TAG Immobilien. Wartość oczekującej na sfinalizowanie transakcji wynosi 2,4 mld zł – to największa umowa w historii polskiego sektora PRS.

We wrześniu br. sprzedaliśmy AFI pozostałe 30% udziałów w całkowicie wynajętym budynku Office House (Towarowa 22), którego wartość obliczona na potrzeby tej transakcji wyniosła 160,5 mln euro.

Kolejne istotne transakcje przeprowadziliśmy wkrótce po zakończeniu okresu sprawozdawczego. Libero Katowice zostało sprzedane za 103 mln euro, co stanowi największe przejęcie pojedynczego obiektu handlowego w Polsce w tym roku. Z kolei nasz biurowiec Brain Park C w Krakowie trafił w ręce Greenstone Asset Management za około 33 mln euro.

Nasza strategia skutecznie wzmacnia fundamenty Grupy i tworzy przestrzeń do dalszego rozwoju. Te transakcje są istotne nie tylko z powodów finansowych – potwierdzają atrakcyjność polskiego rynku oraz potencjał naszych projektów. Pozyskane środki zostaną przeznaczone na redukcję zadłużenia, nowe inwestycje oraz wypłaty dla akcjonariuszy.

Umacniamy pozycję w centrach największych miast w Polsce

W trzech kwartałach br. do nabywców trafiło łącznie 1 118 mieszkań, z czego 714 w trzecim kwartale liczba mieszkań w budowie na koniec września wyniosła prawie 6,4 tys. Ponadto przygotowujemy projekty, w których znajdzie się w sumie ponad 11,9 tys. lokali na sprzedaż, co wspiera utrzymanie pozycji Archicomu jako wiodącego, ogólnopolskiego dewelopera mieszkaniowego.

Systematycznie umacniamy też naszą pozycję Grupy Echo jako lidera w segmencie build-to-rent. W trzecim kwartale 2025 r. nasze Resi4Rent oddało do użytkowania kolejne 369 lokali, a obecnie powstaje ich lub jest w procesie przygotowania ponad 3 tys. w projektach w największych miastach w Polsce.

Rozwijamy również obecność w sektorze prywatnych akademików. W trzecim kwartale 2025 r. zakończyliśmy budowę pierwszych trzech projektów StudentSpace w Krakowie. Oferują one łącznie 1 221 miejsc. Jednocześnie, rozpoczęliśmy budowę domu dla ponad 500 studentów przy ul. Wołoskiej w Warszawie – zakończenie tej realizacji przewidujemy na jesień 2026 r.

Kolejne projekty destination w realizacji

Realizujemy kolejne etapy naszych kluczowych projektów w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie. W stolicy rozpoczęliśmy kolejny rozdział superkwartału Towarowa22, gdzie wystartowała budowa wieżowca AFI Tower, oferującego ponad 50 tys. mkw. powierzchni biurowej.

W ramach projektu WITA w Krakowie dwa powstające biurowce klasy A (18 tys. mkw. do wynajęcia) osiągnęły już docelową wysokość.

Na koniec trzeciego kwartału 2025 r. portfel biurowy Grupy obejmował niemal 119 tys. mkw. powierzchni w eksploatacji oraz prawie 113 tys. mkw. w budowie lub przygotowaniu.

Wzmacniamy płynność finansową

Sprzedaż wybranych, w pełni skomercjalizowanych aktywów o uznanej renomie i wysokiej charakterystyce ESG, wzmacnia znacząco płynność finansową Grupy i umożliwia nam zaangażowanie się w kolejne miastotwórcze projekty, z korzyścią dla naszych interesariuszy.

Nasze plany wspiera też długoterminowa współpraca z renomowanymi instytucjami finansowymi. Przykładem są uzyskane niedawno z PKO Banku Polskiego S.A. kredyty budowlano-inwestycyjny oraz VAT w wysokości 28,5 mln euro na realizację projektu Swobodna SPOT.

Zapraszam do zapoznania się z wynikami Grupy za trzy kwartały 2025 r. oraz z inwestycjami, w których łączymy cele biznesowe z odpowiedzialnością wobec środowiska i potrzeb społeczności największych polskich miast.

Z poważaniem,
Nicklas Lindberg

Grupa Echo Investment – wiodący uczestnik sektora nieruchomości w Polsce

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

Grupę tworzy łącznie ok. 200 spółek zależnych i współzależnych, w tym ogólnopolski deweloper mieszkaniowy Archicom, platforma Resi4Rent oferująca usługę mieszkań w abonamencie oraz CitySpace działające w segmencie biur elastycznych. W 2024 r. działalność rozpoczął też koncept prywatnych domów studenckich StudentSpace w formule joint-venture z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners. W trzecim kwartale 2025 r. oddano do użytku

miejsca dla studentów na terenie wielofunkcyjnego kompleksu WITA oraz przy al. 29 Listopada w Krakowie. Pod marką Echo Investment prowadzone są operacje w sektorze biurowym i retail, a także realizowane wielofunkcyjne projekty „destinations”. Przykładem jest kompleks Towarowa 22, gdzie rozpoczęła się realizacja budynku mieszkaniowego AFI Tower.

Rozwój w oparciu o strategię rentownego wzrostu

Działalność Grupy Echo Investment przyczynia się do rozwoju sektora budownictwa i nieruchomości w Polsce, którego wielkość

wraz z branżami kooperującymi szacowana jest nawet na 15% PKB. Dzięki technologicznym innowacjom oraz rozwiązaniom ekologicznym wprowadzanym w projektach Grupy, ma ona realny wpływ na podnoszenie jakości życia w Polsce oraz konkurencyjności gospodarki w wymiarze krajowym i lokalnym.

Działania Grupy Echo Investment prowadzone są również w oparciu o przyjętą w 2023 r. Strategię ESG, która określa zobowiązania i wskazuje priorytety Grupy w zakresie zrównoważonego rozwoju w perspektywie do 2030 r. Grupa regularnie raportuje swoje cele i działania w obszarze ESG. Ma również wkład do 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ.

Trzy kwartały 2025 r. w liczbach



Echo i Archicom podpisały łącznie **1 781 umów przedwstępnych**, w tym **619** w trzecim kwartale 2025 r., oraz przekazały klucze do **1 118 mieszkań** nowym właścicielom, z czego **714** w trzecim kwartale 2025 r.



Grupa Echo dysponuje portfelem biurowym o łącznej powierzchni **104 tys. mkw. w eksploatacji**.



W trzecim kwartale 2025 r. zakończono budowę i oddano do użytkowania pierwsze trzy akademiki StudentSpace w Krakowie, oferujące łącznie **1 221 miejsc** dla studentów.



Zakończona została budowa **34,5 tys. mkw. powierzchni biurowej** w budynku Office House przy ul. Towarowej w Warszawie.



W trzech kwartałach 2025 r. Resi4Rent oddało do użytkowania łącznie **646 mieszkań**, w tym **369** we Wrocławiu, w projekcie przy ul. Grabiszyńskiej, oraz **277** w Warszawie, w projekcie przy ul. Pohoskiego. Spółka utrzymała pozycję największego gracza w sektorze mieszkań na wynajem w Polsce, realizując łącznie ponad **7 tys. lokali w 21 projektach**.



Docelowo ok. **2 tys. mieszkań i 3,5 ha terenów zieleni** ma znajdować się w jednej z największych inwestycji mieszkaniowych Grupy – osiedlu Modern Mokotów w Warszawie.

Sprawozdanie Zarządu



• Szkoła Podstawowa ul. Konstruktorska, Warszawa

1.1

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Echo Investment, dalej w treści raportu wymienianej jako Grupa Echo, jest budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, a także obrót nieruchomościami.

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

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

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

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

Stan zatrudnienia w Grupie Echo na 30 września 2025 r. wynosił 679 osób, bez przeliczania na ekwiwalenty pełnego czasu pracy.

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

1996 r.

Debiut Echo Investment na GPW



Zarząd



**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**

Wiceprezes



**Rafał
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu

Rada Nadzorcza



**Noah M.
Steinberg**

Przewodniczący



**Tibor
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret
Dezse**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Przewodnicząca
Komitetu Audytu



**Sławomir
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu



**Maciej
Dyjas**

Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**

Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



**Bence
Sass**

Członek Rady
Nadzorczej



**Balázs
Gál**

Członek Rady
Nadzorczej

1.2

Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu



Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. „strategię rentownego wzrostu”. Zgodnie z nią, w potwierdzonych w 2020 r. kierunkach strategicznych Grupa kładzie szczególny nacisk na rozwój w sektorze mieszkaniowym i zwiększa znaczenie swoich wielofunkcyjnych, dużych projektów „destinations”. Strategia Echo opiera się na następujących filarach:

Strategia Rentownego Wzrostu

Pozycja lidera

Grupa Echo jest największą firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Strategia Rentownego Wzrostu zakłada, że spółka będzie należała do czołówki deweloperów zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

Duże, wielofunkcyjne projekty

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

Działalność deweloperska

Grupa koncentruje się na działalności deweloperskiej: zakupie działek, uzyskaniu pozwoleń administracyjnych, przygotowaniu projektu, pozyskaniu finansowania, budowie, wynajmie i sprzedaży gotowych inwestycji. Głównym źródłem zysków Grupy Echo jest sprzedaż mieszkań i wzrost wartości budowanych nieruchomości komercyjnych. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w budowie.

Koncentracja na Polsce

To najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Skupiamy się na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są

jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

Grupa Echo ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Grupy Echo jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyko. Grupa Echo inwestuje wspólnie z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, planistyczne, wynajmu, księgowe, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Grupą Echo a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

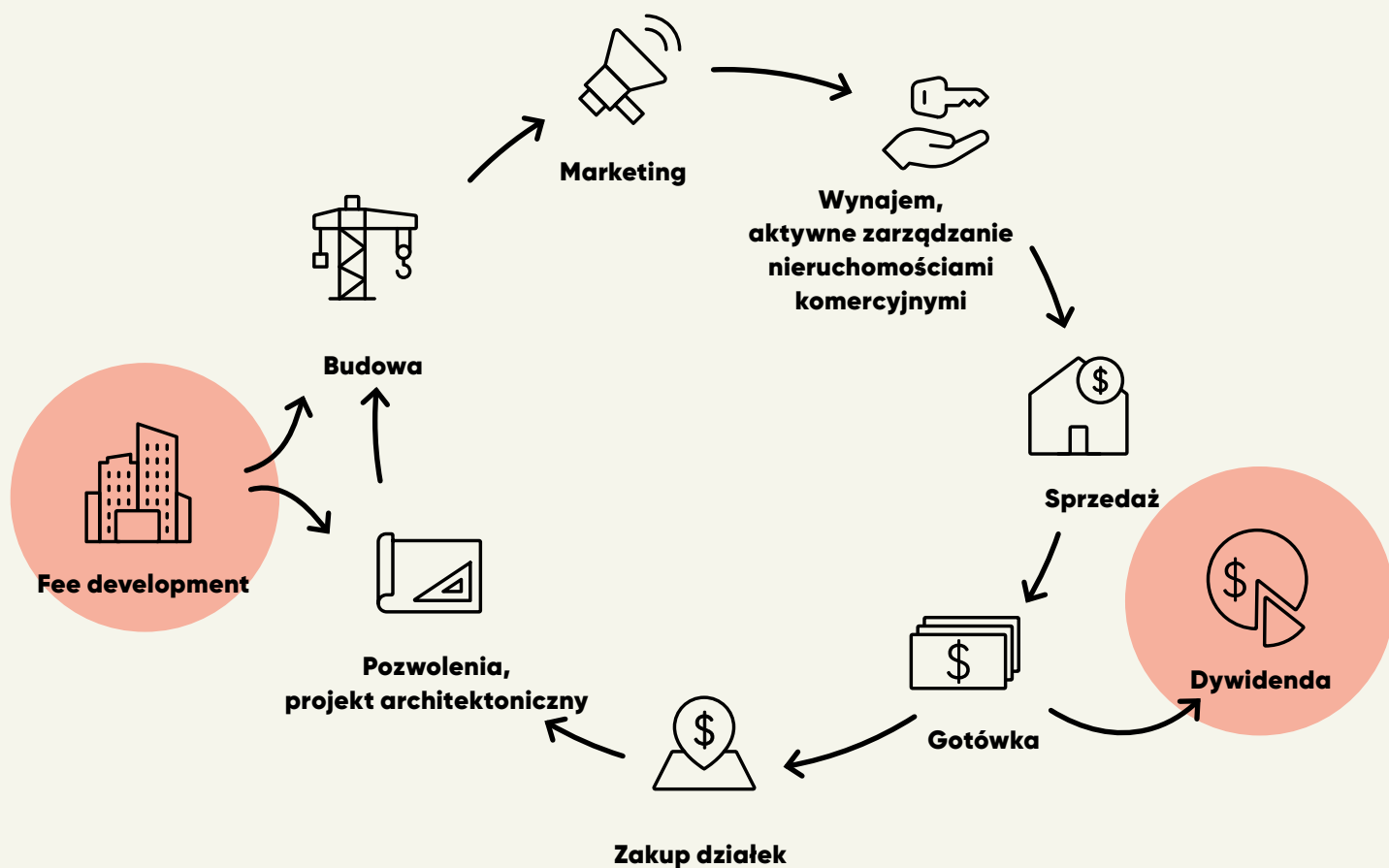
1.3

Model biznesowy

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

Podstawowa działalność Grupy Echo dzieli się na następujące segmenty:

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



1.4

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	[tys. PLN]		[tys. EUR]	
	stan na 30.09.2025	stan na 30.09.2024	stan na 30.09.2025	stan na 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	1 186 285	806 788	280 015	187 529
Zysk operacyjny	25 846	57 138	6 101	13 281
Zysk (strata) brutto	(106 607)	51 748	(25 164)	12 028
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(142 657)	2 014	(33 673)	468
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	38 618	(398 629)	9 116	(92 657)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 272)	(272 149)	(4 785)	(63 258)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(227 142)	325 472	(53 615)	75 652
Przepływy pieniężne netto, razem	(208 796)	(345 306)	(49 285)	(80 263)
Aktywa razem	7 106 056	6 648 270	1 664 494	1 553 661
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 540 113	1 692 049	360 750	395 422
Zobowiązania długoterminowe	2 515 067	2 776 866	589 119	648 937
Zobowiązania krótkoterminowe	2 729 817	1 850 499	639 421	432 451
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	(0,35)	0,00	(0,08)	(0,03)
Wartość księgowa na jedną akcję	(0,35)	4,10	0,87	(0,03)

Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,2692 zł/EUR na 30 września 2025 r.,
- 4,2791 zł/EUR na 30 września 2024 r.

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

- 4,2365 zł/EUR w okresie 1 stycznia 2025 r.- 30 września 2025 r.,
- 4,3022 zł/EUR w okresie 1 stycznia 2024 r.- 30 września 2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – struktura segmentowa

stan na 30 września 2025 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne	88 376	86 810	-	-	1 566
Rzeczowe aktywa trwałe	127 696	102 946	-	-	24 750
Nieruchomości inwestycyjne	770 293	-	-	-	770 293
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	426 665	-	-	-	426 665
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	802 445	-	336 320	120 384	345 741
Długoterminowe aktywa finansowe	460 845	163 028	289 266	-	8 551
Należności z tytułu leasingu	4 367	-	-	-	4 367
Pozostałe aktywa	547	547	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	201 365	158 996	57	-	42 312
Grunty przeznaczone pod zabudowę	84 190	80 483	-	-	3 707
	2 966 789	592 810	625 643	120 384	1 627 952
Aktywa obrotowe					
Zapasy	2 823 771	2 801 239	381	4 759	17 392
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 847	1 211	4	3	1 629
Należności z tytułu pozostałych podatków	96 059	85 867	199	125	9 868
Należności handlowe i pozostałe	221 315	112 723	2 459	3 639	102 494
Krótkoterminowe aktywa finansowe	115 756	-	50 001	-	65 755
Inne aktywa finansowe *	170 508	120 860	-	-	49 648
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	157 409	79 969	615	174	76 651
	3 587 665	3 201 869	53 659	8 700	323 437
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	551 602	-	-	-	551 602
	4 139 267	3 201 869	53 659	8 700	875 039
Aktywa razem	7 106 056	3 794 679	679 302	129 084	2 502 991

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

– struktura segmentowa

stan na 30 września 2025 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 540 113	552 774	299 642	40 611	647 086
Kapitały udziałowców niekontrolujących	321 059	321 059			
	1 861 172	873 833	299 642	40 611	647 086
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 810 578	1 014 283	271 376	61 910	463 009
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	249 930	-	-	-	249 930
Rezerwy długoterminowe	12 927	12 798	-	-	129
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	204 604	100 689	4 513	2 373	97 029
Zobowiązania z tytułu leasingu	165 312	19 621	-	-	145 691
Zobowiązania pozostałe	71 716	31 334	49	38	40 295
	2 515 067	1 178 725	275 938	64 321	996 083
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	829 729	149 914	102 561	23 398	553 856
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	89 406	-	-	-	89 406
Pochodne instrumenty finansowe	251	-	-	-	251
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	12 425	3 729	-	-	8 696
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	20 782	15 185	-	-	5 597
Zobowiązania handlowe	182 184	154 470	1 161	551	26 002
Zobowiązania z tytułu dywidendy	29 769	29 769	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	74 247	27 627	-	-	46 620
Rezerwy krótkoterminowe	24 793	22 438	-	-	2 355
Zobowiązania pozostałe	225 198	112 524	-	203	112 471
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 234 069	1 226 465	-	-	7 604
	2 722 853	1 742 121	103 722	24 152	852 858
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6 964	-	-	-	6 964
	2 729 817	1 742 121	103 722	24 152	859 822
Kapitał własny i zobowiązania razem	7 106 056	3 794 679	679 302	129 084	2 502 991

Sprawozdawczy obraz segmentów Grupy Echo:

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

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

Dane bilansowe za trzeci kwartał 2025r.:	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne	Razem
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	534 452	299 642	40 611	665 408	1 540 113
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	1,30	0,73	0,10	1,61	3,73

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

Liczba akcji Archicom	58 496 043	szt.
Liczba akcji Archicom w posiadaniu Echo	42 936 601	szt.
Udział Echo w Archicom	73,40	%
Cena akcji Archicom S.A. z GPW wg stanu z 30.09.2025 r. (zamknięcie)	50,00	PLN
Wartość rynkowa akcji Archicom w posiadaniu Echo	2 146 830	tys. PLN
Szacowany CIT od wzrostu wartości Archicom	-251 546	tys. PLN
Wartość rynkowa netto akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 895 284	tys. PLN

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

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

Szacunek ten prezentuje poniższa tabela:

- NAV Archicom wraz z projektami mieszkaniowymi Echo	534 452	<-- BV
- odejmujemy NAV Archicom	-672 114	<-- BV
- dodajemy Wartość rynkową netto akcji Archicom w posiadaniu Echo wg ceny z GPW	1 895 284	<-- wartość Archicom wg ceny akcji z GPW
Razem skorygowana wartość NAV segmentu mieszkaniowego w podejściu zarządczym	1 757 622	tys. PLN

Zarządczy obraz segmentów Grupy Echo:

wycena Archicom zgodnie z GPW

BV z wyceną aktywów do wartości godziwej

Dane zarządcze za trzeci kwartał 2025 r.:	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Komercja	Razem
Wartość rynkowa (NAV) per segment	1 757 622	299 642	40 611	665 408	2 763 283
Wartość rynkowa na akcję	4,26	0,73	0,10	1,61	6,70

Skonsolidowany rachunek zysków i strat – struktura segmentowa

za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	1 186 285	908 582	50 363	53 422	173 918
Koszt własny sprzedaży	(759 725)	(582 043)	(39 595)	(38 363)	(99 724)
Zysk brutto ze sprzedaży	426 560	326 539	10 768	15 059	74 194
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(185 912)	(375)	-	-	(185 537)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(62 699)	(40 572)	(2 108)	(246)	(19 773)
Koszty sprzedaży	(74 101)	(70 366)	(33)	-	(3 702)
Koszty ogólnego zarządu	(67 999)	(49 395)	(6 997)	(1 759)	(9 848)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	13 011	4 627	-	-	8 384
Pozostałe koszty operacyjne	(23 014)	(9 907)	-	-	(13 107)
Zysk operacyjny	25 846	160 551	1 630	13 054	(149 389)
Przychody finansowe	30 432	10 210	11 488	10	8 724
Koszty finansowe	(157 355)	(55 048)	(13 181)	(418)	(88 708)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(1 648)	-	-	-	(1 648)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(2 344)	(304)	(98)	-	(1 942)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(1 538)	-	(1 653)	2 744	(2 629)
Zysk brutto	(106 607)	115 409	(1 814)	15 390	(235 592)
Podatek dochodowy	(34 972)	(22 853)	(1 331)	(3 880)	(6 908)
Zysk netto, w tym:	(141 579)	92 556	(3 145)	11 510	(242 500)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(142 657)	91 467	(3 145)	11 510	(242 489)
Zysk udziałowców niekontrolujących	1 078	1 089	-	-	(11)

1.6

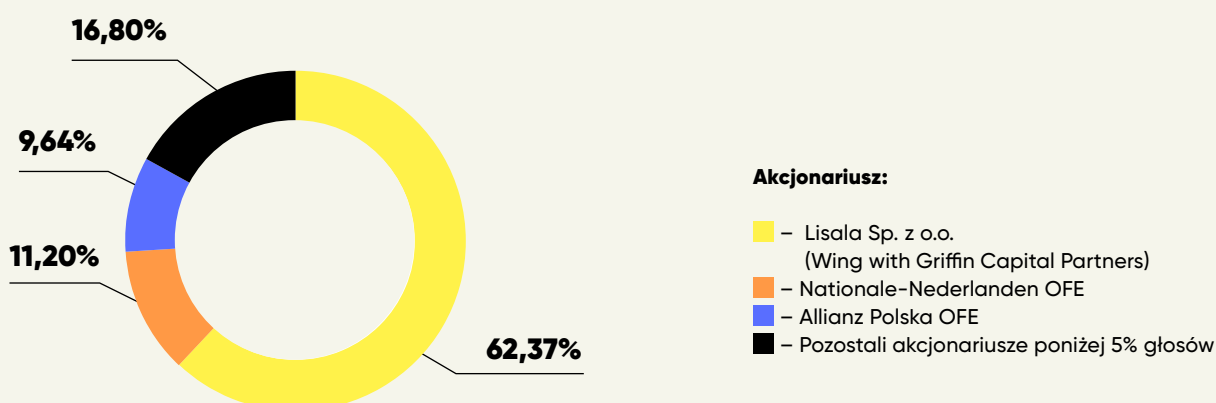
Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

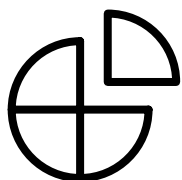
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 26 listopada 2025 r.

Akcjonariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala Sp. z o.o. (Wing with Griffin Capital Partners)	257 395 116	62,37	257 395 116	62,37
Nationale-Nederlanden OFE	46 201 000	11,20	46 201 000	11,20
Allianz Polska OFE	39 781 769	9,64	39 781 769	9,64
Pozostali akcjonariusze poniżej 5% głosów	69 312 697	16,80	69 312 697	16,80

% kapitału na 26 listopada 2025 r.





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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 18 września 2025 r. Spółka otrzymała 26 września 2025 r. Zawiadomienie w trybie art. 69 ust. 2 pkt 2) i art. 69a ust. 1 pkt 3) w związku z art. 69 ust. 2 pkt 2) ustawy z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o ofercie publicznej”), w którym akcjonariusze: Tibor Veres, DAYTON-Invest Kft., WINGHOLDING Zrt., WING IHC Zrt., WING International Zrt. (zwani łącznie „Podmiotami dominującymi”) oraz Lisala sp. z o.o. („Lisala”, a łącznie z Podmiotami dominującymi „Strony zgłaszające”) zawiadamiają, że 23 września 2025 r. zawarto dwie umowy przeniesienia udziałów w spółce Echo Investment Spółka Akcyjna pomiędzy Lisala a (i) Linfield Enterprises Limited; oraz (ii) Ravashtul Investment Fundacja Rodzinna („Umowy przeniesienia”).

W wyniku Umów przeniesienia Lisala bezpośrednio, a Podmioty dominujące pośrednio przeniosły łącznie 14 980 668 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, stanowiących około 3,63% akcji w kapitale zakładowym Emitenta i całkowitej liczby głosów na WZA Emitenta.

W konsekwencji liczba akcji posiadanych bezpośrednio przez Lisala i pośrednio przez Podmioty dominujące uległa zmniejszeniu, co spowodowało obniżenie ich dotychczasowego udziału głosów o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Szczegóły w tym treści otrzymanego Zawiadomienia Spółka opublikowała w raporcie bieżącym Nr 21/2025 26 września 2025 r.

O akcjonariuszu większościowym

WING

WING jest wiodącą grupą dewelopersko-inwestycyjną w Europie Środkowej. Posiada znaczące udziały w rynkach nieruchomości w Niemczech, Polsce i na Węgrzech. Jest większościowym właścicielem największego polskiego dewelopera – Echo Investment, notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a także Bauwert, wiodącego niemieckiego dewelopera mieszkaniowego i komercyjnego. WING jest jedną z największych firm deweloperskich i inwestorskich na Węgrzech, działającą we wszystkich segmentach rynku, w tym w budownictwie biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. W Niemczech, Polsce i na Węgrzech ma w swoim portfolio deweloperskim łącznie 5,7 mln mkw. powierzchni.

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

1.7

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

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

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

Lindberg – prezes zarządu, Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych oraz Maciej Dyjas, Nebil Senman oraz Bence Sass – członkowie Rady Nadzorczej.

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 26 listopada 2025 r.

Nazwisko/Stnowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	1 004 283	0,24
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07
Maciej Dyjas Członek Rady Nadzorczej	7 490 334	1,81
Nebil Senman Członek Rady Nadzorczej	7 490 334	1,81
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	92 830	0,02

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 18 września 2025 r., miały miejsce następujące zmiany dotyczące stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące:

- 26 września 2025 r. Spółka otrzymała zawiadomienie z art. 19 Rozporządzenia MAR od Ravashtul Investment

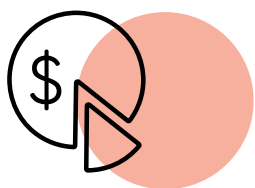
Fundacja Rodzinna (osoba blisko związana z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze: Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej Emitenta) zawiadomienie dotyczące transakcji nabycia 7 490 334 sztuk akcji Emitenta. Transakcja miała miejsce poza systemem obrotu 23 września 2025 r. Szczegóły, w tym treść

- zawiadomienia, została przez Emitenta opublikowana raportem bieżącym Nr 22/2025 z 26 września 2025 r.
- 26 września 2025 r. Spółka otrzymała zawiadomienie z art. 19 Rozporządzenia MAR od Linfield Enterprises Limited (osoba blisko związana z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze: Maciej Dyjas –

Członek Rady Nadzorczej Emitenta) zawiadomienie dotyczące transakcji nabycia 7 490 34 sztuk akcji Emitenta. Transakcja miała miejsce poza systemem obrotu 23 września 2025 r. Szczegóły, w tym treść zawiadomienia, została przez Emitenta opublikowana raportem bieżącym Nr 22/2025 z 26 września 2025 r.

Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2025 r.

ORGANIZACJA



Walne zgromadzenie akcjonariuszy Echo Investment

26 czerwca 2025 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. na którym oprócz spraw zwyczajnych przewidzianych w porządku obrad ZWZA została wybrana Rada Nadzorcza nowej kadencji.

W skład Rady Nadzorczej zostały powołane niżej wymienione osoby:

- Noah Milton Steinberg Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Tibor Veres Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Bence Sass,
- Balazs Gal,
- Maciej Dyjas,
- Nebil Senman,
- Sławomir Jędrzejczyk spełniający kryteria niezależności przewidziane dla członków komitetów audytu,
- Margaret Elizabeth Dezse spełniająca kryteria niezależności przewidziane dla członków komitetów audytu.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy Archicom S.A.

25 czerwca 2025 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. na którym oprócz spraw zwyczajnych przewidzianych w porządku obrad ZWZA została wybrana Rada Nadzorcza nowej kadencji.

W skład Rady Nadzorczej zostały powołane niżej wymienione osoby:

- Nicklas Lindberg,
- Maciej Drozd,
- Małgorzata Turek,
- Bence Sass,
- Balazs Gal,
- Konrad Płochocki spełniający kryteria niezależności przewidziane dla członków komitetów audytu,
- Jacek Owczarek spełniający kryteria niezależności przewidziane dla członków komitetów audytu.



17 lipca 2025 r. uruchomiony został program motywacyjny dla wybranych członków Zarządu Echo Investment i Archicom. Informacje dotyczące uruchomienia programu zostały zawarte w rozdziale 1.22 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej.



25 sierpnia 2025 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian Statutu spółki Archicom S.A., dokonanych na podstawie Uchwały nr 29/06/2025 ZWZA z 25 czerwca 2025 r.



9 września 2025 r. spółka Echo Investment S.A. powzięła informacje, że Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, 5 września 2025 r. dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki, dokonanych na podstawie Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 26 czerwca 2025 r.

Zawarcie przez Archicom S.A. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości

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

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

11 lutego 2025 r. spółka Archicom podpisała z bankiem PKO BP S.A. aneks do umowy o kredyt. Kwota Kredytu została zwiększona do kwoty 240 mln zł. Kwota Kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 1M) powiększonej o marżę Banku. Okres udostępnienia środków z Kredytu został wydłużony do 30 września 2027 r.



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

Podczas największych targów branży nieruchomości MIPIM w Cannes, łódzka Fuzja okazała się bezkonkurencyjna

w kategorii "Best Urban Regeneration Project", czyli najlepszej rewitalizacji przestrzeni miejskiej.



Umowa sprzedaży nieruchomości przy ul. Chłodnej w Warszawie

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

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



Nowa spółka w Grupie - Fit-Out Center Archicom Sp. z o.o.

14 kwietnia 2025 r. Archicom nabył 100% udziałów w firmie wieloletnim doświadczeniem w dostarczaniu materiałów wykończeniowych i usług

projektowych. Daje to możliwość oferowania kompleksowych usług wykańczania i aranżacji sprzedawanych lokali.

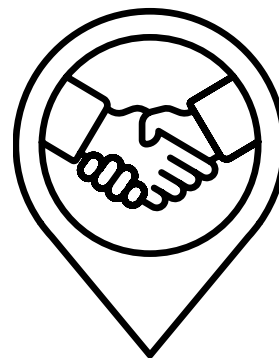


Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przez spółkę zależną Archicom S.A.

23 czerwca 2025 r. Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, oraz polski prywatny inwestor, jako kupujący zawarli umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu będącej własnością Sprzedającego zabudowaną budynkiem znanym jako City 2.

Kupujący inwestor nabył nieruchomość we Wrocławiu, przy ul. Gen. Romualda Traugutta 55, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 101, obręb 0022, objęte księgą wieczystą numer WR1K/00372300/1, zabudowanej budynkiem biurowym pod nazwą „City 2”. Cena transakcji wyniosła 31 mln EUR. W ramach transakcji Strony zawarły również umowę gwarancji czynszowej.

Zawarcie przez R4R Poland Sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży 18 ukończonych inwestycji



16 sierpnia 2025 r. R4R Poland Sp. z o.o. podpisała z Vantage Development S.A. przedwstępną warunkową umowę zbycia 18 gotowych inwestycji.

Cena sprzedaży ustalona została na poziomie 2,4 mld zł i zostanie skorygowana między innymi o ustalone na dzień transakcji wartość kapitału obrotowego netto, kwotę zadłużenia wewnętrznego i zewnętrznego oraz stan środków pieniężnych.

W ramach umów R4R zbywa 5 322 gotowych lokali z przeznaczeniem na wynajem.

2,4 mld zł

wartość transakcji sprzedaży gotowych projektów Resi4Rent do Vantage Development S.A.

Zawarcie przez Archicom umowy zakupu nieruchomości

17 września 2025 r. Archicom zawarł umowę zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wołowskiej, przeznaczonej pod zabudowę usługową, o potencjale około 20 500 mkw. powierzchni użytkowej.

Sprzedaż udziałów w budynku Office House

4 września 2025 r. spółka Strood sp. z o.o., podmiot w 100% zależny Emitenta, w wykonaniu opcji put zawarła z AFI Europe N.V. umowę dotyczącą sprzedaży 30% udziałów w kapitale zakładowym T22 Budynek B Sp. z o.o., posiadającej projekt obejmujący budynek biurowy Office House w kompleksie Towarowa 22 w Warszawie.

Strony ustaliły wstępną cenę sprzedaży udziałów na kwotę EUR 17 391 283, a kwota spłaty zadłużenia wewnątrzgrupowego związanego z Transakcją wyniosła PLN 28 291 272.

Wstępna cena sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym T22 Budynek B będzie podlegać dalszym korektom, zgodnie z procedurami opisanymi w Umowie i warunkami w niej określonymi.

Zgodnie z Umową, obecne zadłużenie wewnątrzgrupowe T22 Budynek B, w jego części związanej z finansowaniem zapewnionym przez "Echo – Aurus" Sp. z o.o. („Echo-Aurus”), spółkę zależną Emitenta, zostało rozliczone poprzez całkowitą spłatę wierzytelności na rzecz „Echo-Aurus” i ich przejęcie przez AFI Europe N.V.



• Office House, Warszawa

ZYSK I DYWIDENDA

Uchwała w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2025

3 listopada 2025 roku, biorąc pod uwagę, że:

- a. zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2024 wykazało zysk netto w wysokości 2 085 457,08 zł,
- b. Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do 31 marca 2025 r. zysk netto w wysokości 85 432 250,70 zł,

Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2025 (dalej Zaliczka Dywidendowa) na następujących zasadach:

Łączna kwota przeznaczona na wypłatę Zaliczki Dywidendowej wyniesie 330 152 465,60 zł tj. 0,80 zł na 1 akcję (dalej Kwota Zaliczki Dywidendowej). Na Kwotę Zaliczki Dywidendowej składa się:

1. kwota 42 000 000,00 PLN, która nie przekracza połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 31 marca 2025 r. i obejmującym okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r. zbadanym przez biegłego

rewidenta z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. siedzibą w Warszawie,

2. kwota 288 152 465,60 PLN pochodząca z kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy (Fundusz Dywidendowy).

Liczba akcji objętych wypłatą Zaliczki Dywidendowej na dzień Uchwały: 412 690 582.

Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona 10 grudnia 2025 r. (Data Wypłaty Zaliczki Dywidendowej).

Do Zaliczki Dywidendowej będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki 3 grudnia 2025 r. tj. na 7 dni przed Datą Wypłaty Zaliczki Dywidendowej.

Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej w terminie do Daty Wypłaty Zaliczki Dywidendowej.

Sprzedaż centrum handlowego Libero Katowice

29 października 2025 r. Spółka sfinalizowała transakcję sprzedaży centrum handlowego Libero Katowice na rzecz Summus Capital. Wartość transakcji wyniosła 103 mln EUR, co stanowi największe przejęcie pojedynczego obiektu handlowego w Polsce w 2025 r.

Libero Katowice to nowoczesne centrum handlowe o powierzchni 45 tys. mkw. GLA, obejmujące ponad 150 sklepów, restauracji i punktów usługowych. Obiekt został otwarty w 2018 r. i charakteryzuje się wysokim poziomem wynajęcia oraz stabilnym poziomem odwiedzalności, wynoszącym około 6 mln osób rocznie. Transakcja jest kolejnym elementem realizacji strategii Grupy Echo zakładającej sprzedaż dojrzałych aktywów oraz koncentrację na dalszym rozwoju Spółki.

103 mln EUR

wartość transakcji sprzedaży centrum handlowego Libero Katowice

Sprzedaż najnowszego etapu kompleksu Brain Park

7 listopada 2025 r. Spółka sfinalizowała sprzedaż najnowszego etapu krakowskiego kompleksu biurowego Brain Park na rzecz Greenstone.

Cena na zamknięciu została obliczona w oparciu o wartość transakcji, pomniejszoną o wartość okresów beczynszowych. W rezultacie cena na zamknięciu wyniosła ok. 32,37 mln EUR + VAT.

Brain Park to w pełni wynajęty kompleks biurowy o powierzchni 13 700 mkw., z którego korzystają m.in. Volvo Tech Hub i EPAM Polska. Transakcja wpisuje się w strategię Grupy Echo zakładającą rentowny wzrost oraz realizację oczekiwań interesariuszy i potwierdza zainteresowanie inwestorów renomowanymi obiektami biurowymi w miastach regionalnych.

33 mln EUR

wartość transakcji sprzedaży najnowszego etapu krakowskiego kompleksu biurowego Brain Park

1.10

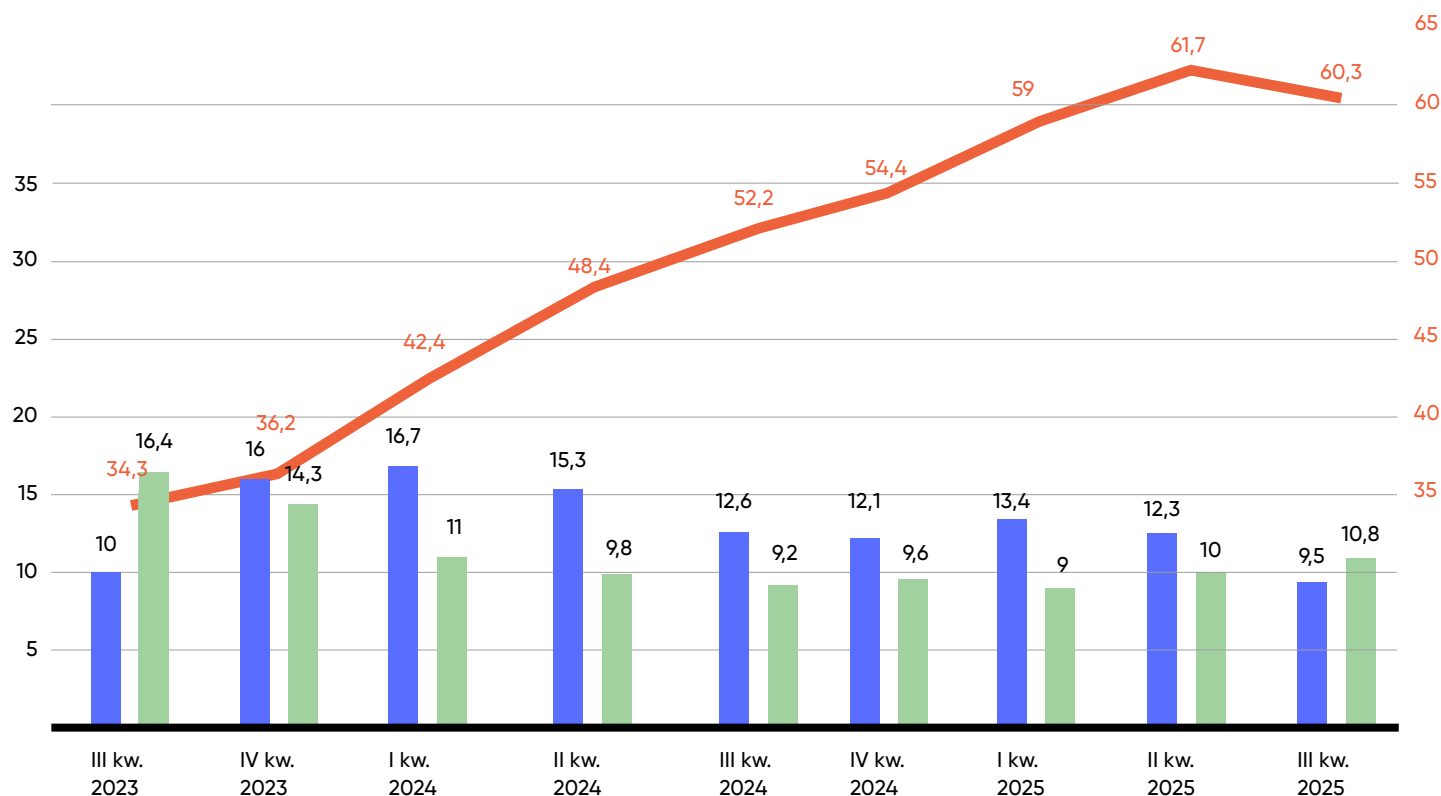
Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

▼ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w trzech kwartałach 2025 r.

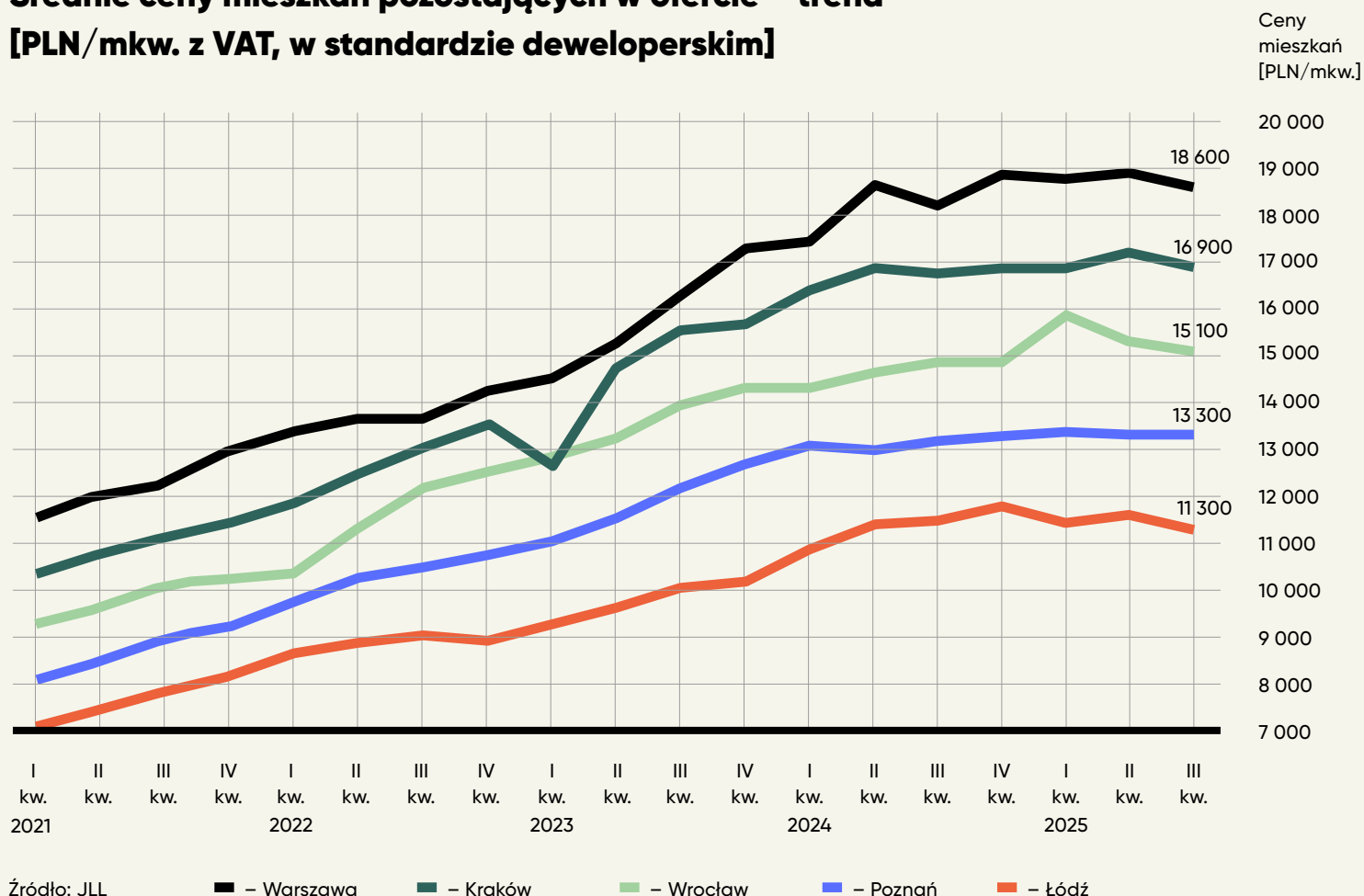
Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]



Źródło: JLL

■ – mieszkania wprowadzone do sprzedaży ■ – mieszkania sprzedane — – liczba mieszkań w ofercie

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





• Modern Mokotów, Warszawa

**III kw.
2025 r.**

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na sprzedaż

619

liczba mieszkań sprzedanych w trzecim kwartale 2025 r.

714

liczba mieszkań przekazanych w trzecim kwartale 2025 r.

W trzech kwartałach 2025 r. do oferty weszły kolejne etapy takich projektów jak Fuzja Lofty, Zenit II oraz III w Łodzi, Awipolis etap 4 oraz 4a, Sady nad Zieloną 2B oraz Planty Racławickie we Wrocławiu, a także Modern Mokotów III w Warszawie.

Po rozpoczęciu projektów takich jak Zenit IV, P. Skargi, 29 Listopada, Duża Góra, Apartamenty Esencja II, Flare Apartamenty Grzybowska, Modern Mokotów III oraz Powstańców 7D w pierwszej połowie 2025 r., w trzecim kwartale 2025 r. Grupa Echo kontynuowała rozwój portfela, rozpoczynając kolejne etapy Stacji Wola III w Warszawie oraz Browarów Wrocławskich we Wrocławiu.

Grupa Echo przygotowuje projekty, w których znajdzie się w sumie ponad 8,5 tys., mieszkań na sprzedaż, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.

1 781

łączna liczba mieszkań sprzedanych w trzech kwartałach 2025 r.

1 118

łączna liczba mieszkań przekazanych w trzech kwartałach 2025 r.

2 326

łączna liczba mieszkań, których budowa rozpoczęła się w trzech kwartałach 2025 r.

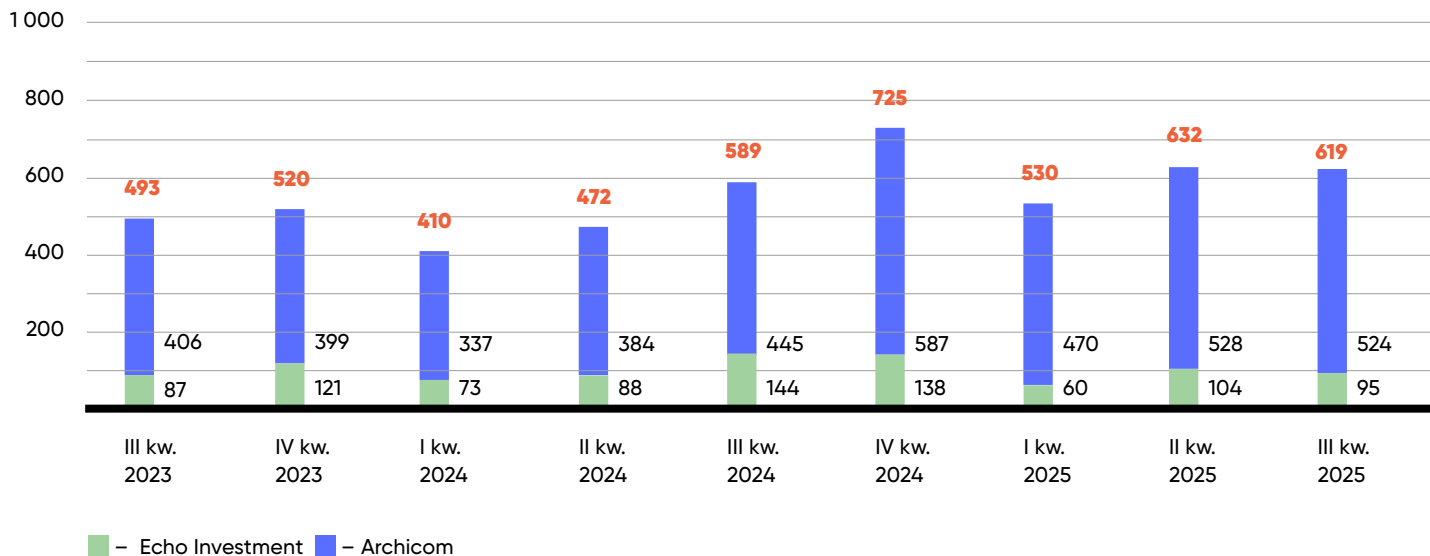
6 536

łączna liczba lokali w budowie na koniec trzeciego kwartału 2025 r.

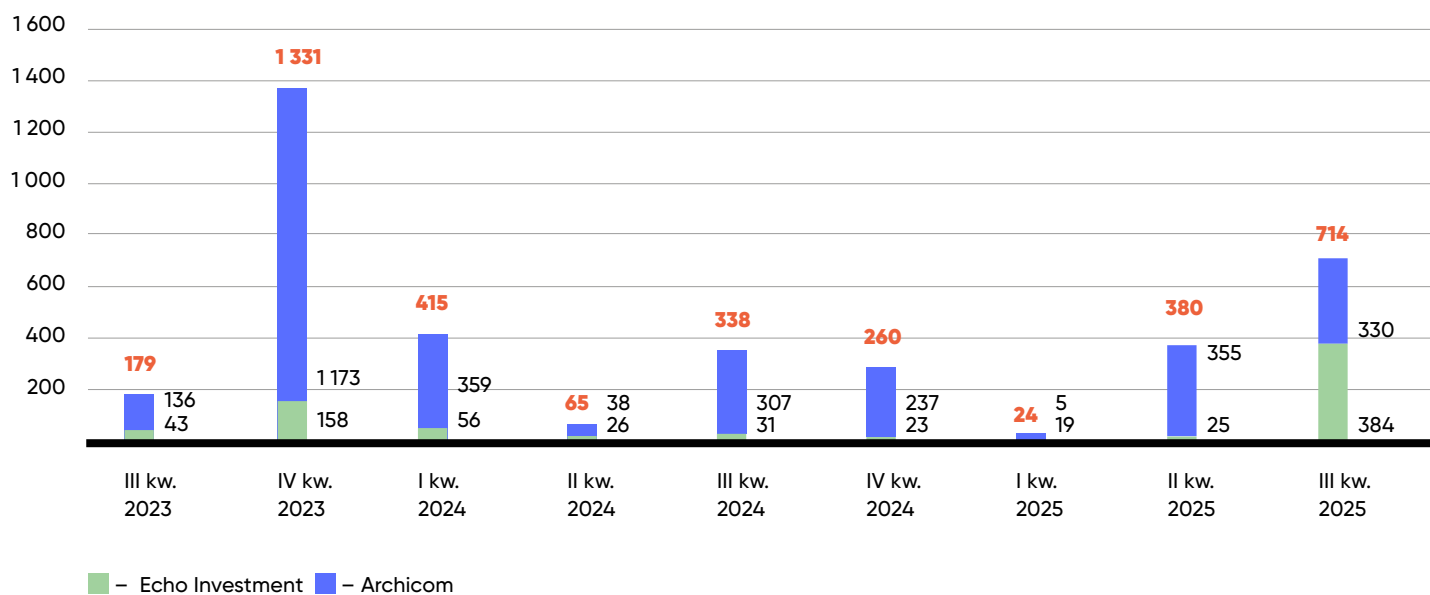
Projekty mieszkaniowe Grupy Echo cieszą się stabilnym popytem, co potwierdzają wyniki sprzedaży w pierwszych trzech kwartałach 2025 r.

Lokalizacje w centralnych dzielnicach największych polskich miast, szeroka oferta udogodnień, wszechobecna zieleń – to tylko niektóre z atutów, które wpływają na wysokie zainteresowanie naszymi projektami.

Sprzedaż mieszkań Grupy Echo [szt.]



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



1.11

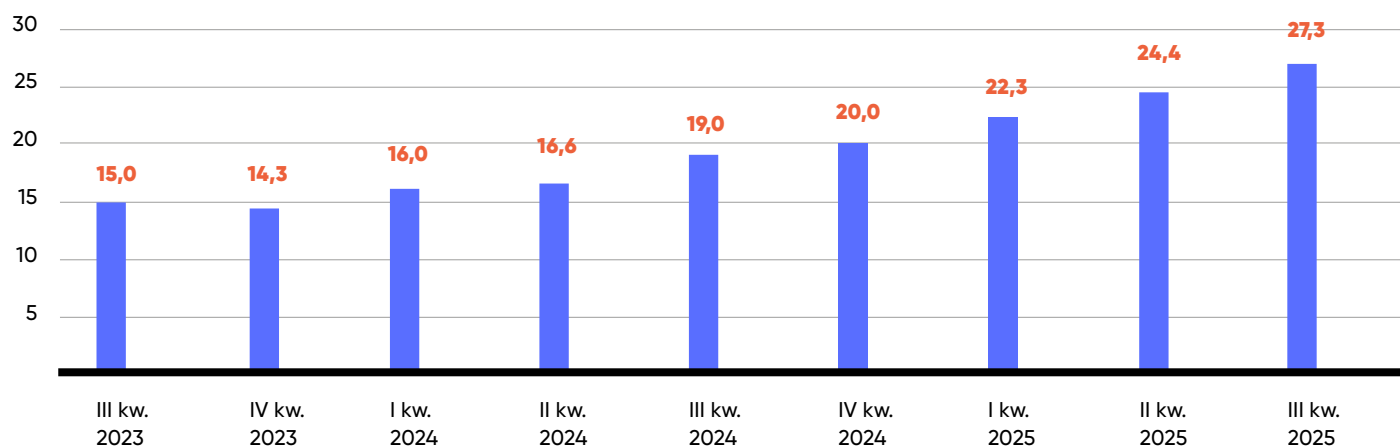
Segment mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w trzech kwartałach 2025 r.

Zasób istniejących mieszkań PRS w Polsce [tys. szt.]



Źródło: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL



Resi4Rent Woronicza, Warszawa

**III kw.
2025 r.**

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na wynajem

W Grupie aktywnie odpowiadamy na rosnące zapotrzebowanie na mieszkania w Polsce, rozwijając zarówno projekty na sprzedaż, jak i rozwiązania alternatywne, w tym najem instytucjonalny oraz prywatne akademiki. Segment living pozostaje jednym z kluczowych obszarów naszego wzrostu i strategicznego zaangażowania.

Resi4Rent, podmiot oferujący wynajem mieszkań w modelu abonamentowym, pozostaje liderem polskiego rynku PRS. To największy podmiot komercyjnie wynajmujący mieszkania w kraju, który jest w trakcie realizacji inwestycji obejmującej około 2 tys. lokali.

Na koniec trzeciego kwartału projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent będące w realizacji obejmowały inwestycje w Gdańsku przy ul. Nowomiejskiej (etap I i II) oraz przy ul. Zielony Trójkąt, a także we Wrocławiu przy ul. Brzeskiej.

Ponadto, w przygotowaniu znajdowały się projekty w Krakowie przy al. Jana Pawła II oraz w Warszawie przy ul. Opaczewskiej i ul. Wołoskiej.

1 518

łącznie liczba lokali Resi4Rent oddanych do użytkowania w trzech kwartałach 2025 r., z czego 646 stanowi portfel aktywów w trakcie sprzedaży w projektach objętych przedwstępną umową sprzedaży z Vatnage Development

1 925

łącznie liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy

945

łącznie liczba lokali w przygotowaniu

>10 000

tyle mieszkań w abonamencie wybuduje Resi4Rent do 2027 r.



• StudentSpace Wita, Kraków

**III kw.
2025 r.**

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie prywatnych akademików

W trzecim kwartale kontynuowano budowę pierwszego projektu StudentSpace w Warszawie, rozpoczętą w pierwszym półroczu 2025 r. Inwestycja realizowana jest przy ul. Wołoskiej i stanowi czwarty projekt w ramach platformy StudentSpace, prowadzonej przez Echo Investment wspólnie z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners. Projekt zlokalizowany jest na Mokotowie – jednej z najbardziej pożądaných dzielnic akademickich w Warszawie, zapewniającej dogodny dostęp do kluczowych uczelni oraz rozbudowanej infrastruktury miejskiej. Zakończenie realizacji planowane jest na jesień 2026 r.

W trzecim kwartale zakończono budowę pierwszych projektów StudentSpace w Krakowie i przekazano je do użytkowania studentom. Realizacje obejmują trzy inwestycje: dwie zlokalizowane na terenie wielofunkcyjnego kompleksu WITA oraz jedną przy al. 29 Listopada, w dynamicznie

rozwijającej się części miasta, w sąsiedztwie Uniwersytetu Rolniczego oraz w dogodnym zasięgu komunikacyjnym wobec innych krakowskich uczelni, w tym Uniwersytetu Ekonomicznego i Politechniki Krakowskiej.

504

tyle łóżek zaplanowano w nowoczesnym i energooszczędnym akademiku StudentSpace przy ul. Wołoskiej w Warszawie

1 221

tyle miejsc oferują pierwsze trzy akademiki StudentSpace w Krakowie, które zostały ukończone i oddane do użytkowania przed rozpoczęciem roku akademickiego 2025/2026, oferując studentom dostęp do rozwiniętej infrastruktury miejskiej, licznych punktów usługowych oraz dobrych połączeń komunikacją publiczną z centrum miasta

Oddanie pierwszych akademików pod szyldem StudentSpace pozwala nam umacniać atrakcyjność naszego portfela dla inwestorów. Popyt polskich i zagranicznych studentów na wysokiej jakości, tętniące życiem miejsca do nauki i odpoczynku pozostaje bardzo wysoki.

1.12

Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych
sektorów w najbliższych
12 miesiącach

- ▲ – Bardzo optymistyczna
- ▼ – Optymistyczna
- ▶ – Stabilna
- ◀ – Pesymistyczna
- ◂ – Bardzo pesymistyczna

▼ Rynek biurowy w Warszawie w trzech kwartałach 2025 r.

▶ Rynek biurowy na rynkach regionalnych w trzech kwartałach 2025 r.

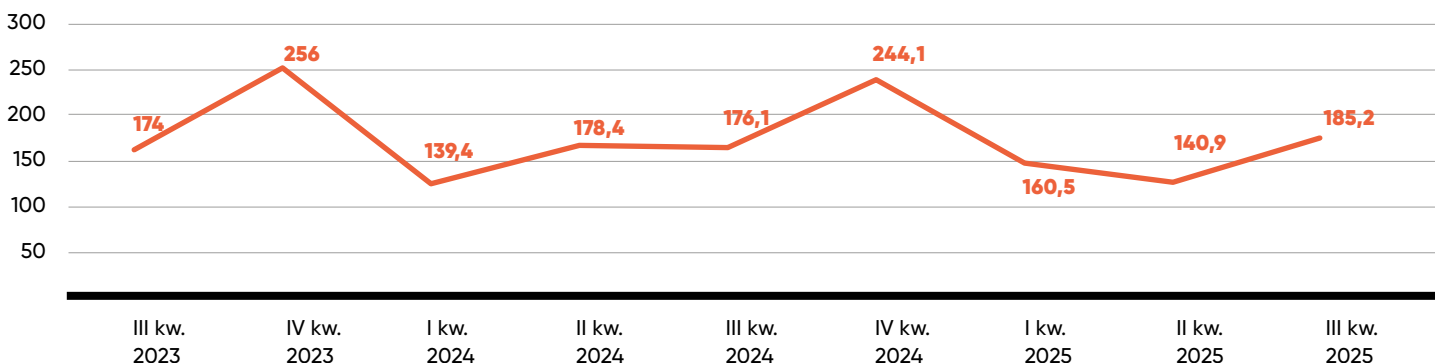
	WARSZAWA	KRAKÓW	WROCŁAW	KATOWICE	ŁÓDŹ	
	6 245,1	1 846,7	1 344,2	741,8	642,7	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]
	88,7	11,6	0	0	0	Nowe budynki [tys. mkw.]
	486,6	203,9	107,4	31,5	33,8	Popyt brutto [tys. mkw.]
	9,7	18,6	21,8	23,4	19,7	Pustostany [%]
€	15,0 – 27,0	15,0 – 17,5	13,5 – 16,0	13,5 – 15,5	12,50 – 13,75	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]

Źródło: Cushman & Wakefield, Sevills

6,25 mln mkw.

zasoby powierzchni biurowej
w Warszawie na koniec września 2025 r.

Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie [tys. mkw.]





• Office House, Warszawa

**III kw.
2025 r.**

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie biurowym

W trzecim kwartale 2025 r. Grupa Echo sprzedała na rzecz AFI posiadane 30% udziałów w budynku Office House (Towarowa 22). Całkowita wartość nieruchomości przyjęta na potrzeby transakcji wyniosła 160,5 mln EUR.

W Krakowie Echo Investment zakończyło komercjalizację kompleksu biurowego Brain Park, osiągając 100% poziom wynajmu. Oferuje on łącznie 43 200 mkw. powierzchni w całości wynajęty przez EY, Volvo Tech Hub, Tanium, EPAM Polska, PepsiCo GBS, APPTIO Poland, Enprom oraz Mercator Medical. W budynkach działają też biura serwisowane Loftmill, przychodnia Medicover, kantyna, piekarnia i kawiarnia Gorąco Polecam.

W biznesowym centrum Wrocławia trwa realizacja projektu Swobodna SPOT. Ofertę udogodnień w Swobodna SPOT wzbogaci klub Fitness Academy – największa we Wrocławiu sieć fitness zajmie aż 1 500 mkw.

W trzecim kwartale 2025 r. w ramach wielofunkcyjnej inwestycji WITA w Krakowie zawisła symboliczna wiecha. Dwa biurowce klasy A osiągnęły swoją docelową wysokość zamykając fazę prac konstrukcyjnych. Łącznie oferują 18 000 mkw. powierzchni, a dzięki elastycznym układom pięter przestrzeń może być dostosowana zarówno do potrzeb dużych firm, jak i mniejszych zespołów.

106 900 mkw.

powierzchnia biurowa
w eksploatacji

23 180 mkw.

powierzchnia biurowa
w przygotowaniu

89 760 mkw.

powierzchnia biurowa
w budowie

16 100 mkw.

całkowita powierzchnia
przeznaczona do
eksploatacji w biurowcu
Swobodna Spot

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



biuro CitySpace, Warszawa

**III kw.
2025 r.**

Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych

W trzecim kwartale 2025 r. CitySpace zwiększył sprzedaż i przychody. W tym okresie podpisano 57 nowych umów na biura prywatne sprzedając łącznie 489 stanowisk pracy, głównie w Warszawie i Wrocławiu, gdzie skupiono się na komercjalizacji nowo uruchomionych lokalizacji tj. Forum we Wrocławiu i 12 piętro w Rondo 1 w Warszawie.

Liczba zajętych stanowisk pracy od końca drugiego kwartału do końca trzeciego kwartału wzrosła o 315 stanowisk pracy z 2 837 do 3 152 stanowisk pracy. Usługi dodatkowe wzrosły o 5% (40 tys. zł) względem poprzedniego kwartału, a przychody produktu core'owego (biura prywatne) urosły o 10% (373 tys. zł) w porównaniu z poprzednim kwartałem, co potwierdza rosnącą skłonność klientów do elastycznej konfiguracji oferty.

12

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

32 645 mkw.

**łączna powierzchnia przestrzeni
biurowej zarządzanej przez CitySpace**

5 207

liczba stanowisk pracy w operacji

1.13

Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych
sektorów w najbliższych
12 miesiącach

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

▼ Rynek handlowy w Polsce w trzech kwartałach 2025 r.

**17,03 mln
mkw.**

**całkowita powierzchnia
handlowa w Polsce**

**90 000
mkw.**

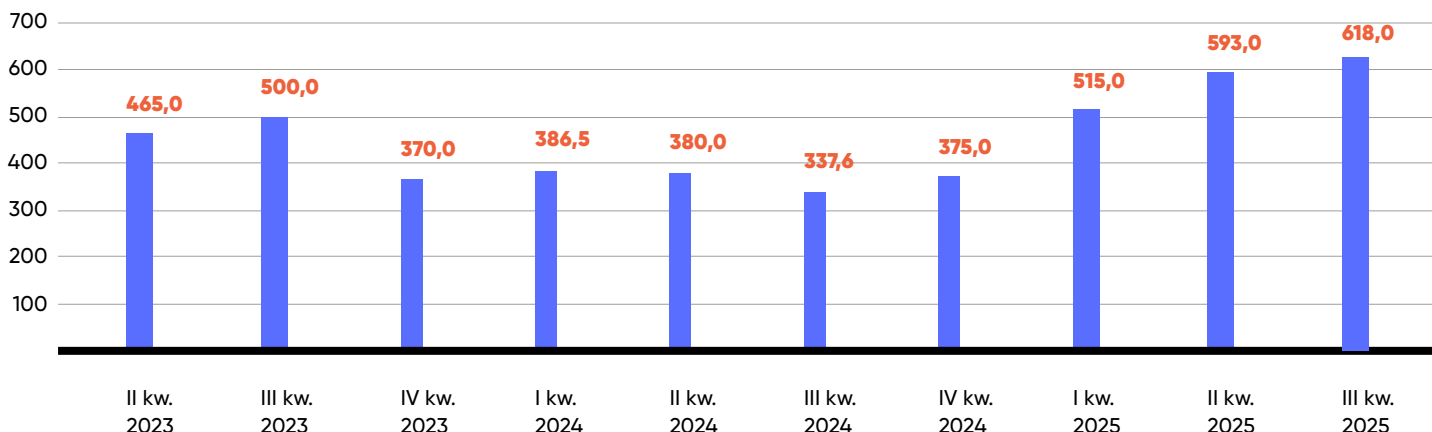
**nowa powierzchnia
oddana do użytku
w trzecim kwartale 2025 r.**

**618 000
mkw.**

**powierzchnia w budowie
w trzecim kwartale 2025 r.**

Powierzchnia handlowa w budowie [tys. mkw.]

Źródło: Cushman & Wakefield





Galeria Libero, Katowice

**III kw.
2025 r.**

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie nieruchomości handlowych

61,4 mln EUR

wartość refinansowania pozyskanego dla Galerii Libero. Kredytu udzieliło konsorcjum składające się z Banku Pekao S.A i PKO Banku Polskiego S.A.

Strategia oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingowym, zapewniała w trzech kwartałach 2025 r. stabilność operacji zarówno Libero Katowice jak i Galerii Młociny w Warszawie.

Na koniec trzeciego kwartału zarówno Galeria Libero, jak i Galeria Młociny odnotowały identyczny spadek odwiedzalności, wynoszący 3% rok do roku.

Obroty Galerii Libero pozostały na niezmiennym poziomie rok do roku. W warszawskiej Galerii Młociny odnotowano wzrost obrotów o 2% w porównaniu z poprzednim rokiem.

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

23

łączna liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych w pierwszych trzech kwartałach 2025 r. W trzecim kwartale do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Grupy Echo dołączyły m.in. MR.DIY, HDRÈY oraz Żabka.

Nasze aktywa w segmencie handlowym są dobrze przygotowane na zmieniające się oczekiwania klientów. Również stale rozbudowywana oferta handlowo-usługowa w projektach mieszkaniowych Grupy Echo jest starannie dostosowana do potrzeb współczesnych użytkowników. Nowe projekty destination, które obecnie realizujemy w centrach największych polskich miast, np. Towarowa 22 w Warszawie czy Łódzka Fuzja, cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców.

Portfel nieruchomości Grupy Echo na 30 września 2025 r.

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań

Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych

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

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

Projekty mieszkaniowe Echo Investment zakończone w trzech kwartałach 2025 r.

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
Łódź								
Fuzja Lofty G01 ul. Tymienieckiego	7 600	158	60%	73,4	67,6	95%	Q4 2022	Q3 2025
Warszawa								
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	82%	591,4	359,9	93%	Q3 2023	Q3 2025
Razem Echo Investment	37 500	712	77%	664,8	427,5	94%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w trzech kwartałach 2025 r.

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
Łódź								
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	100%	52,5	35,7	96%	Q4 2023	Q2 2025
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	95%	68,3	46,5	92%	Q1 2024	Q3 2025
Wrocław								
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 900	188	100%	108,2	71,1	98%	Q2 2023	Q2 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	100%	36,4	23,3	91%	Q2 2023	Q2 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	100%	73,1	47,1	93%	Q4 2023	Q3 2025
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	100%	70,4	38,9	89%	Q1 2024	Q3 2025
Razem Archicom	39 000	744	99%	408,9	262,5	94%		
Razem projekty Echo Investment i Archicom zakończone	76 500	1 456		1 073,8	690,0			

Projekty mieszkaniowe Echo Investment w budowie

■ – projekty rozpoczęte w Q1-Q3 2025



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Łódź									
Fuzja I_01* ul. Tymienieckiego	5 000	103	0%	55,1	55,1	62%	Q2 2025	Q1 2026	
Fuzja Lofty G02 ul. Tymienieckiego	9 900	186	48%	101,7	91,2	69%	Q4 2023	Q4 2025	
Kraków									
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	100%	166,0	88,8	77%	Q2 2024	Q4 2025	
Warszawa									
T22 A2 ul. Towarowa	14 300	184	0%	590,1	322,2	14%	Q3 2025	Q4 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	82%	591,41	359,91	93%	Q3 2023	Q3 2025	
Razem Echo Investment	67 800	1 211	60%	1504,4	917,1	60%			

* Projekt biurowy przekonwertowany na funkcję mieszkaniową w ramach platformy Resi4Rent.

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

■ – projekty rozpoczęte w Q1-Q3 2025



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Łódź								
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	99%	86,1	68,8	87%	Q1 2024	Q4 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	49%	174,3	133,8	59%	Q1 2024	Q3 2026
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	95%	68,3	46,5	92%	Q1 2024	Q3 2025
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	76%	73,3	54,1	69%	Q1 2025	Q4 2025
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	53%	188,8	136,7	27%	Q1 2025	Q1 2027
Kraków								
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	97%	26,9	16,4	91%	Q2 2024	Q4 2025
29 Listopada ul. 29 Listopada	15 400	390	13%	197,5	143,8	40%	Q1 2025	Q4 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	45%	55,2	39,4	20%	Q2 2025	Q4 2026
Poznań								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	96%	166,2	118,8	82%	Q1 2024	Q4 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	69%	151,5	109,4	56%	Q3 2024	Q2 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	58%	164,4	118,0	55%	Q4 2024	Q3 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	28%	92,2	66,1	29%	Q1 2025	Q4 2026
Warszawa								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	54%	275,1	176,7	92%	Q4 2023	Q4 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	45%	512,3	243,1	46%	Q2 2024	Q3 2026
Flare Apartamenty Grzybowska ul. Grzybowska	4 300	78	29%	180,7	128,8	59%	Q1 2025	Q1 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	29%	288,2	175,8	49%	Q1 2025	Q4 2026
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	232	67%	241,7	130,0	27%	Q3 2025	Q2 2027
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczarska	1 900	24	0%	31,7	27,1	30%	Q3 2022	Q2 2027
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	100%	73,1	47,1	93%	Q4 2023	Q3 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	80%	187,3	118,4	69%	Q4 2023	Q1 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	78%	120,6	80,7	67%	Q4 2023	Q1 2026
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	100%	70,4	38,9	89%	Q1 2024	Q3 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	55%	275,85	215,39	62%	Q1 2024	Q4 2026

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

■ – projekty rozpoczęte w Q1-Q3 2025



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	55%	129,8	101,4	57%	Q3 2024	Q4 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	79%	68,7	60,0	34%	Q3 2024	Q3 2027
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	45%	221,7	166,6	41%	Q1 2025	Q3 2027
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6 600	133	0%	91,0	57,6	15%	Q3 2025	Q2 2027
Razem	267 700	5 325	58%	4 212,9	2 819,0	55%		
Razem projekty Echo Investment i Archicom w budowie	335 500	6 536		5 717,2	3 736,2			
Projekty rozpoczęte w Q1-Q3 2025	118 800	2 326		2 275	1 476			

Projekty mieszkaniowe Echo Investment w przygotowaniu

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa								
T22 E2 ul. Towarowa	8 300	114	300,4	164,9	22%	Q1 2026	Q4 2027	Projekt w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
T22 C2 ul. Towarowa	23 000	307	1068,5	555,6	-	Q1 2027	Q4 2028	Projekt w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem Echo	31 300	421	1 368,9	720,4				

Projekty mieszkaniowe

Grupy Archicom w przygotowaniu



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Łódź							
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	77,9	54,9	10%	Q4 2025	Q4 2026
Flow IV ul. Hasa	8 500	203	99,3	70,3	18%	Q4 2025	Q3 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	122,1	85,7	8%	Q1 2026	Q4 2027
Zenit V ul. Widzewska	9 300	188	83,7	57,8	12%	Q1 2026	Q4 2027
Flow III ul. Hasa	10 000	262	116,5	84,7	19%	Q3 2026	Q2 2028
Zenit VIII ul. Widzewska	10 200	192	94,8	66,2	8%	Q1 2027	Q3 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	111,2	77,5	7%	Q1 2027	Q4 2028
Flow V ul. Hasa	20 700	421	242,9	180,2	18%	Q3 2027	Q3 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	49,6	34,7	7%	Q3 2028	Q2 2030
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	134,8	94,0	7%	Q4 2027	Q2 2029
Kraków							
Bociana 5 ul. Bociana	14 000	280	213,9	147,7	36%	Q4 2025	Q3 2027
Juliusza Lea ul. Juliusza Lea	10 600	252	171,8	110,1	28%	Q1 2026	Q4 2027
29 listopada II ul. 29 listopada	13 200	315	169,6	121,2	31%	Q1 2026	Q4 2027
Stańczyka ul. Stańczyka	6 500	128	100,8	68,5	16%	Q1 2026	Q3 2027
Zapolskiej ul. Zapolskiej	4 000	84	64,9	43,2	26%	Q2 2026	Q4 2027
Poznań							
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 500	197	136,3	87,8	15%	Q2 2026	Q2 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 400	232	153,2	100,7	16%	Q4 2026	Q3 2028
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego	15 700	203	143,8	115,1	9%	Q3 2027	Q3 2029
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego	14 500	265	136,8	106,2	7%	Q2 2028	Q4 2030
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego	18 100	330	173,5	132,2	8%	Q4 2028	Q4 2030
Warszawa							
Towarowa 22 F ul. Towarowa 22	18 200	170	809,4	376,9	25%	Q4 2025	Q1 2028
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 300	266	296,3	180,3	37%	Q1 2026	Q4 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	8 000	71	352,1	164,2	25%	Q1 2026	Q1 2028
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 600	123	129,3	74,7	35%	Q2 2026	Q2 2028
Postępu I ul. Postępu	13 600	255	226,2	144,3	25%	Q3 2026	Q2 2028
Modern Mokotów VII ul. Domaniewska	8 400	127	165,9	108,8	36%	Q1 2027	Q3 2028

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Postępu II ul. Postępu	8 300	154	145,2	88,9	24%	Q1 2027	Q1 2029
Modern Mokotów VIII ul. Domaniewska	17 400	299	343,0	233,5	38%	Q1 2028	Q3 2029
Modern Mokotów – Taurus ul. Domaniewska	10 500	201	230,5	157,0	44%	Q4 2028	Q3 2030
Wrocław							
Górska 1 ul. Górska	18 400	388	235,8	158,2	18%	Q4 2025	Q2 2027
Browarna 1 ul. Browarna*	7 000	148	112,0	80,9	35%	Q4 2025	Q3 2027
Browarna 2 ul. Browarna*	9 000	164	155,3	108,4	32%	Q1 2026	Q2 2028
Browarna 3 ul. Browarna*	7 700	107	137,7	92,2	32%	Q2 2026	Q1 2028
Browarna 4 ul. Browarna*	22 500	424	411,2	275,0	31%	Q1 2027	Q1 2029
Czarneckiego – M ul. Stefana Czarneckiego	6 200	157	92,4	68,7	19%	Q1 2026	Q3 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 200	210	156,8	115,8	33%	Q1 2027	Q1 2029
Razem Archicom	422 100	7 808	6 596,4	4 266,2	24%		
Razem projekty Echo i Archicom w przygotowaniu	453 400	8 229	7 965,3	4 986,7			

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

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

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

GLA (Gross Leasable Area) łączna powierzchnia najmu

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

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

Resi4Rent należy w 30% do Grupy Echo, a w 70% do PIMCO i Griffin Capital Partners.

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
Kraków					
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 500	873	27,5	316,1	Q2 2025
Razem	29 500	873	27,5	316,1	

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent - aktywa przeznaczone do sprzedaży poprzez sprzedaż pojedynczych lokali

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowana wartość ze sprzedaży [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
Warszawa					
R4R Warszawa Browary ul. Grzybowska	19 000	450	449,0	187,6	Q3 2020
Wrocław					
R4R Wrocław Kępa (River Point) Mieszczarska ul. Dmowskiego	9 300	269	115,5	76,3	Q1 2020
Razem	28 300	719	564,5	263,9	

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent - aktywa w trakcie sprzedaży**

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Zakończenie budowy
Gdańsk			
R4R Gdańsk Kołobrzeska ul. Kołobrzeska	10 000	302	Q2 2021
Łódź			
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	Q3 2019
R4R Łódź ul. Kilińskiego	10 000	287	Q3 2024
Poznań			
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	Q3 2021
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	Q4 2024
Kraków			
R4R Kraków Bonarka ul. Puskarska	5 100	149	Q3 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	387	Q4 2022
Warszawa			
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	Q4 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	Q1 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	Q3 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 300	344	Q1 2023
R4R Warszawa ul. Wilanowska	11 700	374	Q2 2023
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 500	277	Q2 2025
Wrocław			
R4R Wrocław Rychtańska ul. Zakładowa	11 400	302	Q3 2019
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	Q3 2023
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	Q2 2024
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 200	301	Q4 2024
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 200	369	Q3 2025
Razem	177 800	5 323	

** Aktywa w trakcie sprzedaży na podstawie umowy zawartej 16 sierpnia 2025 r. R4R Poland Sp. z o.o. podpisała z Vantage Development S.A. przedwstępny, warunkowy umowę sprzedaży obejmującą 18 ukończonych inwestycji.

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Gdańsk						
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 300	569	20,0	276,7	Q2 2023	Q4 2025
R4R Gdańsk ul. Zielony Trójkąt	24 000	736	22,4	284,7	Q4 2023	Q1 2026
Wrocław						
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 100	620	18,5	239,1	Q1 2024	Q1 2026
Razem	65 400	1 925	60,9	800,5		

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Kraków						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	7 900	274	8,2	101,4	Q1 2026	Q4 2027
Warszawa						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	12 800	376	13,9	183,5	Q4 2025	Q3 2027
R4R Warszawa ul. Wołoska	9 200	295	11,3	141,4	Q4 2025	Q3 2027
Razem	29 900	945	33,4	426,2		

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

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

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

Prywatne akademiki (StudentSpace)

Legenda:

NLA – powierzchnia użytkowa

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

12% wynagrodzenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment.

Projekty prywatnych akademików należą w 30% do Grupy Echo, w 70% do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners.

Gotowe projekty prywatnych akademików

Projekt/adres	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Kraków							
ul. 29 Listopada	9 500	611	635	12,2	153,9	Q3 2024	Q3 2025
ul. Wita Stwosza A	3 800	222	242	4,6	58,0	Q2 2024	Q3 2025
ul. Wita Stwosza F1&F2	5 400	324	344	6,8	84,3	Q3 2024	Q3 2025
Razem	18 700	1 157	1 221	23,6	296,1		

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty prywatnych akademików w budowie

Projekt/adres	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Warszawa							
ul. Wołoska	8 300	469	504	11,7	148,8	Q2 2025	Q3 2026
Razem	8 300	469	504	11,7	148,8		

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty prywatnych akademików na wczesnym etapie przygotowania

Projekt/adres	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek
Warszawa			
ul. Beethovena	11 200	556	575
ul. Zamoyskiego	9 700	510	532
Razem	20 900	1 066	1 107

Projekty komercyjne – biura

Legenda:								
GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu			Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera			kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.		
NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu								

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt/adres	GLA [mkw.]*	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI** [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Kraków								
Brain Park I al. Pokoju	29 800	100%	6,0	271,9	99%	40,6	Q4 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Brain Park II al. Pokoju	13 400	100%	2,7	139,2	94%	(18,6)	Q1 2024	Projekt sprzedany w Q4 2025.
Warszawa								
myhive Mokotów Two, Three, Four ul. Postępu/Domaniewska	43 100	62%	4,1	n/a	n/a	21,7	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia
myhive Mokotów One ul. Postępu/Domaniewska	20 600	56%	3,0	n/a	n/a	-	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia
Razem	106 900		13,8	411,1		43,7		
T22 Office B *** ul. Towarowa	32 500	92%	10,1	408,4	78%	24,9	Q1 2025	Projekt sprzedany w Q3 2025.

* bez magazynów
** roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu
*** udział Echo (30%) sprzedany w trzecim kwartale 2025 r. do AFI

Projekty biurowe w budowie

Projekt/adres	GLA [mkw.]*	Poziom wynaję- cia [%] **	Planowane przychody NOI*** [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Kraków									
Wita Stwosza ul. Wita Stwosza	18 700	32%	4,3	177,0	59%	3,7	Q2 2024	Q1 2026	
Wrocław									
Swobodna I ul. Swobodna	16 100	41%	3,3	149,2	63%	2,8	Q3 2023	Q1 2026	
Warszawa									
T22 Office A Warszawa, ul. Towarowa	54 960	0%	19,4	805,4	17%	0	Q4 2025	Q3 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem	89 760		27,0	1 131,6		6,5			

* bez magazynów
** % z podpisanych LOI
*** roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty biurowe w przygotowaniu

Projekt/adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI** [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
T22 Office C Warszawa, ul. Towarowa	10 995	3,7	169,8	15%	Q4 2027	Q4 2029	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
T22 Office E Warszawa, ul. Towarowa	12 185	4,2	193,8	15%	Q1 2026	Q4 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem	23 180	8	363,6				

* bez magazynów
** roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Wszystkie budynki biurowe w budowie i przygotowaniu
są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym

sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako
nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Projekty komercyjne – centra handlowe

Legenda:			Zakończenie – data pozwolenia na			NLA – powierzchnia użytkowa		
GLA – (gross leasable area) całkowita			użytkowanie. Po tej dacie do wykonania					
powierzchnia wynajmu.			pozostaje znaczna część prac					
NOI – (net operating income) – dochód			wykończeniowych.					
operacyjny netto przy założeniu pełnego								
wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek								
najmu								

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

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI*** [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Ponie- sione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa								
Galeria Młociny ul. Zgrupowania AK "Kampinos"	84 700	97%	20,0	1 269,3	99,9%	(2,5)**	Q2 2019	Projekt należy w 30 % do Grupy Echo i 70 % do EPP.
Katowice								
Libero ul. Kościuszki	44 900	97%	8,0	404,1	96,7%	15,5*	Q4 2018	Projekt sprzedany w Q4 2025.
Poznań								
Pasaż Opieńskiego ul. Opieńskiego	13 500	93%	1,0	n/a	n/a	24,2	n/a	Budynek przeznaczo- ny do wyburzenia.
Kraków								
Pasaż Kapelanka ul. Kapelanka	17 800	99%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczo- ny do wyburzenia.
Łódź								
Fuzja ul. Tymienieckiego	2 310	44%	0,4	32,4	98%	(4,3)		
Razem	163 210		31,2	1 705,8		32,9		

* Umowa ROFO została rozliczona w sierpniu 2025 r., a wynik jest uwzględniony w prezentowanym zysku z wyceny.
** Zysk rozpoznany przez Grupę Echo (30 %)
*** roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Centrum handlowe Libero jest w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jest w pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży, a na dzień publikacji niniejszego raportu projekt jest już sprzedany.

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

Projekty Grupy Echo
na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	22 000	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, ul. Tymienieckiego	3 800	7 000	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Warszawa, ul. Towarowa	3 100	1 500	Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	67 200	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Kraków, ul. Wita Stwosza	700	1 000	Działka pod usługi, biura.
Warszawa, al. KEN	29 600	29 400	Działka pod usługi, mieszkania. Projekt został sprzedany Archicom na podstawie umowy przedwstępnej.
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	26 400	35 200	Działka pod usługi, mieszkania. Projekt został sprzedany Archicom na podstawie umowy przedwstępnej.
Wrocław, ul. Swobodna	4 500	14 000	Działka pod usługi, mieszkania. Projekt został sprzedany Archicom na podstawie umowy przedwstępnej.
Razem	130 500	177 300	

Pozostałe grunty

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	76 300	-
Zabrze, ul. Miarki	8 100	-
Poznań, Dmowskiego	13 300	Własność spółki z grupy Resi4Rent
Razem	97 700	

Projekty Grupy Archicom
na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Wrocław 1	68 500	30 200
Projekt Wrocław 2	10 000	3 900
Projekt Wrocław 3	2 600	3 800
Projekt Kraków 1	2 200	2 700
Razem	83 300	40 600

1.15

Główne inwestycje w trzech kwartałach 2025 r. – zakupy nieruchomości

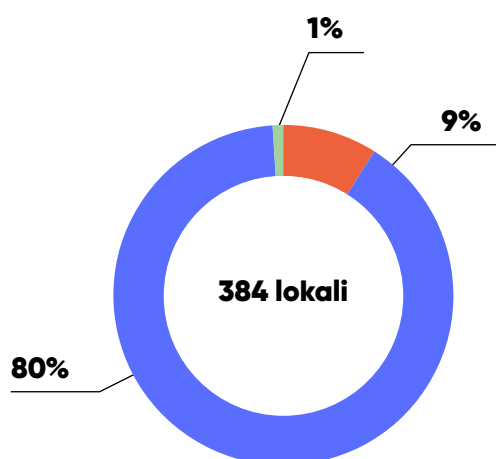
Spółka	Miasto	Grunty kupione*	Grunty kontrolowane*	Razem
Archicom	Warszawa	14 826	-	14 826
Archicom	Wrocław	-	15 020	15 020
Archicom	Kraków	42 891	18 645	61 536
Archicom	Poznań	-	30 600	30 600
Razem		57 717	64 265	121 982

* powierzchnia użytkowa mieszkań

1.16

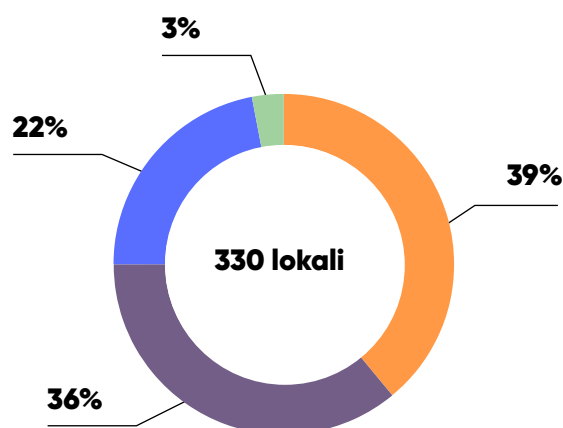
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2025 r.

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



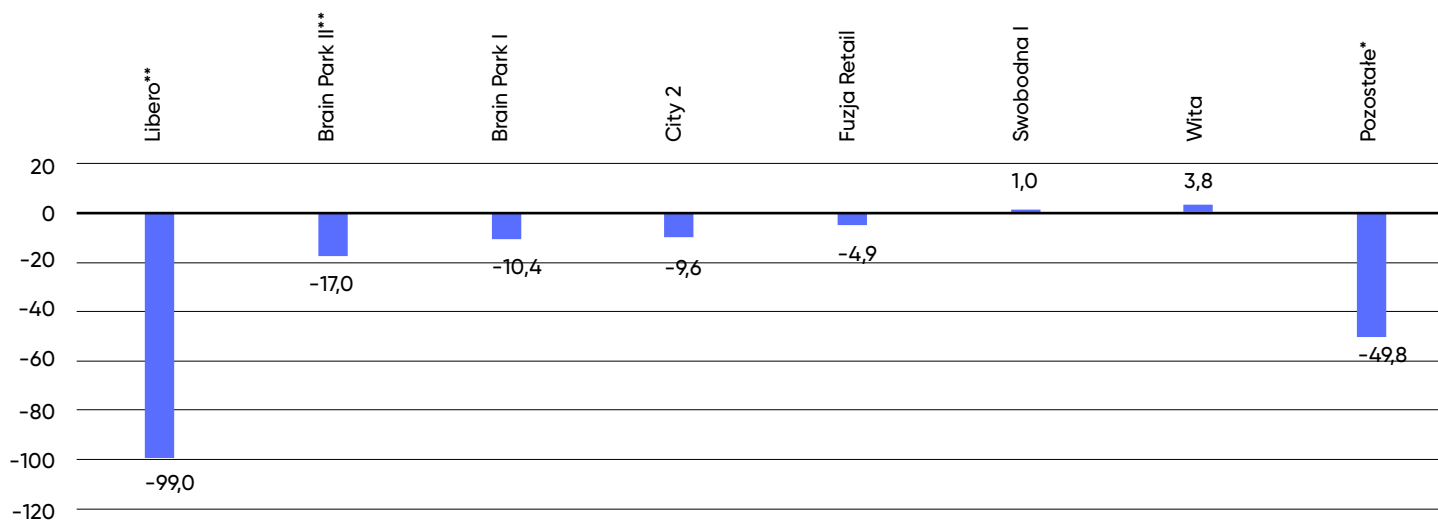
- Łódź, Fuzja Loftu G01
- Warszawa, Modern Mokotów I
- Pozostałe

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



- Łódź, Widzewska Etap 3D
- Wrocław, Sady nad Zieloną 2B
- Wrocław, Planty Racławickie 4A, R10 AB
- Pozostałe

**Zysk/strata z wyceny i sprzedaży
nieruchomości inwestycyjnych w podziale na
nieruchomości na koniec trzeciego kwartału
2025 r. [mln PLN]**



*

Na kwotę Pozostałe składają się głównie:

- Wycena leasingu City Space
- Rezerwa na projekt Fuzja I01
- Rozliczenie i wycena udzielonych gwarancji ML

**

Nieruchomości w fazie sprzedaży. Wartości bilansowe odzwierciedlają planowane ceny sprzedaży projektów.

1.17

Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie następnego kwartału

Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- We wrześniu 2025 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe o 0,25 punktu bazowego. W efekcie od 4 września 2025 r. stopa referencyjna wynosi 4,75 %, a stopa depozytowa 4,25 %. Dalsze obniżki stóp procentowych, skutkujące niższym kosztem finansowania, mogą pozytywnie oddziaływać na aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości komercyjnych.
- Wcześniejsze obniżki stóp w maju (o 50 punktów bazowych) i w lipcu (o 25 punktów bazowych) zapoczątkowały cykl łagodzenia polityki pieniężnej przez Radę Polityki Pieniężnej w 2025 r., co może sprzyjać pobudzeniu popytu inwestycyjnego i konsumpcyjnego poprzez poprawę dostępności finansowania oraz obniżenie kosztów kredytów.
- Inflacja na przestrzeni 2025 r. wykazuje tendencję spadkową i we wrześniu wyniosła 2,9 %. Jednocześnie

przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw rośnie, co w połączeniu z niską inflacją zwiększa realną siłę nabywczą Polaków i pozytywnie wpływa na potencjał popytu na mieszkania. We wrześniu 2025 r. przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 8 750,34 zł, co stanowiło wzrost o 7,5% rok do roku, przy realnym wzroście siły nabywczej o około 4,6%. Jednocześnie stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce utrzymuje się na relatywnie niskim poziomie – we wrześniu 2025 r. wyniosła 5,6%, co dodatkowo zwiększa możliwości nabywcze Polaków.

- Utrzymuje się relatywne zainteresowanie segmentem nieruchomości premium, co potwierdza właściwy kierunek dywersyfikacji portfela Grupy.

Negatywne

- Ograniczona podaż gruntów może stanowić wyzwanie wobec rosnącego zapotrzebowania na nowe projekty mieszkaniowe.
- Możliwości nabywcze Polaków mogą być ograniczone w przypadku spowolnienia wzrostu wynagrodzeń w kolejnych kwartałach.
- Pomimo obniżek stóp NBP i EBC stopy procentowe są dalej na dość wysokim poziomie co może ograniczać

dostęp do finansowania hipotecznego na rynku mieszkaniowym.

- Brak długoterminowych działań państwa i wprowadzanie programów opartych jedynie na wzmacnianiu popytu, wraz z jednoczesnym wzrostem podaży mieszkań na rynku pierwotnym, utrudnia stabilizację sytuacji w długiej perspektywie.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Modern Mokotów I w Warszawie,
- Wita w Krakwie,
- Fuzja Lofty G01 w Łodzi.

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- Zenit i Flow w Łodzi,
- Modern Mokotów w Warszawie,
- Dąbrowskiego w Krakowie,
- Wieża Jeżyce w Poznaniu.

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

- Wrocław Swobodna I, Kraków Wita Office.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Brain Park I w Krakowie.

Sprzedaż projektów komercyjnych:

- Libero w Katowicach,
- Brain Park II w Krakowie.

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

- Galeria Młociny w Warszawie,
- Towarowa 22 w Warszawie,
- Resi4Rent,
- StudentSpace.

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu Echo Investment S.A.

Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy Echo.

1.18

Polityka dywidendowa i dywidenda

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

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

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

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

Wykonanie Polityki Dywidendowej

Rok obrotowy 2024

Echo

Zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2024 w wysokości 2 085 457,09 zł został uchwałą ZWZA z 26 czerwca 2025 r. wyłączony od podziału między akcjonariuszy Spółki i przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

Uchwała jest zgodna przyjętą do stosowania Zasadą Nr 4.14. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych która stanowi w literze a) iż pozostawienie całości zysku w spółce jest możliwe, jeżeli wysokość tego zysku jest minimalna,

a w konsekwencji dywidenda byłaby nieistotna w relacji do wartości akcji.

Archicom

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A. postanowiło z zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024 w wysokości 197 448 200,81 zł przeznaczyć kwotę 197 131 664,91 zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł na 1 akcję.

Na poczet dywidendy zaliczono kwotę 82 479 420,63 zł wypłaconą przez Spółkę 7 listopada 2024 r., tytułem Zaliczki Dywidendowej na poczet dywidendy za rok obrotowy 2024 tj. w kwocie 1,41 zł na 1 akcję.

Wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę

w wysokości 114 652 244,28 zł, tj. w kwocie 1,96 zł na 1 akcję.

Dzień dywidendy został określony na 15 września 2025 r. a dzień wypłaty dywidendy na 17 listopada 2025 r.

1.19 Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 września 2025 r.

Seria	Kod ISIN	Bank/dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
1I/2022	PLO017000079	lpopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
2I/2023	PLO017000087	lpopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
4I/2024	PLO017000103	lpopema Securities S.A.	100 000	27.02.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
5I/2024	PLO017000111	lpopema Securities S.A.	100 000	13.05.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
6I/2024	PLO017000129	lpopema Securities S.A.	200 000	1.08.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			720 000		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.					
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	8.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	1.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
M11/2025	PLARHCM00172	mBank S.A.	120 000	14.03.2029	WIBOR 3M + marża 2,55%
Razem			688 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria R	PLECHPS00381	DM PKO BP	50 000	15.11.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria S/S2	PLECHPS00399	DM PKO BP	140 000	31.01.2028	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria T	PLECHPS00415	DM PKO BP	60 000	26.04.2028	WIBOR 6M + marża 3,8%
Razem			455 000		
Obligacje w PLN razem			1 863 000		

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

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

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

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w trzech kwartałach 2025 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

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

Obligacje wykupione przez Grupę Archicom

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

Obligacje wyemitowane przez Grupę Archicom

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna [tys. PLN]
M11/2025	PLARHCM00172	14.03.2025	120 000
Razem			120 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo na 30 września 2025 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
Libero, Katowice	Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. sp.k.	PKO BP S.A. Bank Pekao S.A.		61 400		60 633	EURIBOR 3M + marża	30.11.2029
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Erste Group Bank FirstRand Bank Limited		43 565		43 565	EURIBOR 3M + marża	28.03.2029
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao S.A.		64 429		63 002	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
SPOT Wrocław	Projekt Echo 139 – Seaford Sp. z o.o. sp.k.	PKO BP S.A.		27 300		6 669	EURIBOR 3M + marża	30.09.2030
			5 000			–	WIBOR 1M + marża	30.09.2026
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		34 957	EURIBOR 3M + marża	30.09.2026
Resi4Rent* – I tran-sza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	40 864		39 409		WIBOR 3M + marża	11.12.2028
Resi4Rent* – I tran-sza projektów – pro-jekty przeznaczone do sprzedaży	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	0		0		WIBOR 3M + marża	30.09.2025
Resi4Rent* – II i III tran-sza projektów	R4R Poznań Szczepa-nowskiego Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmo-wa Sp. z o.o. R4R War-szawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Ko-łobrzeska Sp. z o.o. R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o. Pimech Invest Sp. z o.o. M2 Hotel Sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o. R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. ING Bank Śląski S.A. Bank Pekao S.A. BNP Paribas Polska	208 560		208 089		WIBOR 3M + marża	1.08.2028
Resi4Rent* – IV tran-sza projektów	M2 Biuro sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o. R4R RE Wave 4 Sp. z o.o. R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. R4R Kraków JPil Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	118 301		82 399		WIBOR 1M/3M + marża	30.09.2029
Resi4Rent* – V tran-sza projektów	R4R Wrocław Jawor-ska II Sp. z o.o. Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o. Hotel Wro-cław Grabiszyńska Sp. z o.o. Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o. R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o. Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.	218 670		123 667		WIBOR 1M + marża	30.12.2030
Resi4Rent* – Corpo-rate Credit Facility	R4R Poland Sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbu-dowy i Rozwoju		30 000		27 000	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			591 395	286 694	453 564	235 826		

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

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

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 września 2025 r.

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
Alior Bank S.A.**	30 000	30 000	8.11.2025	WIBOR 3M + marża
PKO BP S.A.*	75 000	62 802	29.10.2027	WIBOR 1M + marża
Santander Bank Polska S.A.***	105 000	63 801	31.05.2027	WIBOR 1M + marża
Razem	210 000	156 602		

* Dostępna kwota kredytu 30 września 2025 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 5,4 mln zł.

** Termin spłaty kredytu przedłużony do 4 listopada 2027 r.

*** Dostępna kwota kredytu 30 września 2025 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 1,2 mln zł. Tymczasowo podniesiony limit linii kredytowej ze względu na zwiększenie linii gwarancyjnej. 31 października 2025 r. limit wraca do poziomu 90 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom na 30 września 2025 r.

Bank	Podmiot zaciągający kredyt	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.	240 000	67 082	30.09.2027	WIBOR 1M + marża
Razem		240 000	67 082		

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

1.20 Poręczenia i gwarancje Grupy

Poręczenia

Brak zmian w strukturze poręczeń wystawionych przez Grupę Echo w trzech kwartałach 2025 r.

Gwarancje

Gwarancje wystawione przez Grupę Echo na 30 września 2025 r.

Gwarancje finansowe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Nobilis – City Space GP Sp. z o.o. sp.k.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	772	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis – City Space GP Sp. z o.o. sp.k.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	557	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Miasto stołeczne Warszawa	13 500	26.06.2034	Gwarancja dotycząca zrzeczenia się roszczeń związanych z planowanym uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej.
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bowka Sp.j.	Sandomiria Bokwa & Bowka Sp.j.	33 295	do 22.06.2030	Umowa gwarancji czynszowej zawarta w celu ustanowienia gwarancji na łączną kwotę czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z nie wynajętymi powierzchniami budynku City 2.
Razem			48 124		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	M2 Biuro Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	44 097	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilańska Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	19 541	31.12.2029	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Razem			103 638		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			151 762		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo w trzech kwartałach 2025 r.

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparta przez Pimco.

1.21

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

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

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 30 września 2025 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

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

Wpływ wyników za trzeci kwartał 2025 r. na realizację prognoz finansowych

31 grudnia 2024 r. spółka Echo Investment S.A. opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na podstawie artykułu 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, Prognoza jest dostępna na stronie [www](http://www.echo-investment.pl) pod adresem Prognozy finansowe – Echo Investment.

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

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

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

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

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 września 2025 r.



2

Skrócony śródroczny skonsolidowany
rachunek zysków i strat

	1.01.2025 – 30.09.2025 (niebadane)	1.01.2024 – 30.09.2024 (niebadane)	1.07.2025 – 30.09.2025 (niebadane)	1.07.2024 – 30.09.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	1 186 285	806 788	721 356	317 774
Koszt własny sprzedaży	(759 725)	(540 884)	(457 111)	(215 385)
Zysk brutto ze sprzedaży	426 560	265 904	264 245	102 389
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(185 912)	(33 313)	(36 398)	(8 010)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(62 699)	(58 760)	(23 491)	(18 681)
Koszty sprzedaży	(74 101)	(51 367)	(24 918)	(18 093)
Koszty ogólnego zarządu	(67 999)	(73 846)	(29 516)	(25 810)
Pozostałe przychody operacyjne	13 011	22 277	610	2 212
Pozostałe koszty operacyjne	(23 014)	(13 757)	(3 540)	(1 103)
Zysk operacyjny	25 846	57 138	146 992	32 904
Przychody finansowe	30 432	45 518	13 093	14 401
Koszty finansowe	(157 355)	(166 364)	(52 977)	(59 701)
Zysk z tytułu pochodnych instrumentów	(1 648)	327	(17)	-
Zysk z tytułu różnic kursowych	(2 344)	18 378	(5 913)	8 188
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	(1 538)	96 751	(684)	9 863
Zysk (strata) brutto	(106 607)	51 748	100 494	5 655
Podatek dochodowy	(34 972)	(27 778)	(42 733)	(10 144)
- część bieżąca	(43 198)	(82 474)	(25 151)	(11 134)
- część odroczone	8 226	54 696	(17 582)	990
Zysk (strata) netto, w tym:	(141 579)	23 970	57 761	(4 489)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(142 657)	2 014	56 399	(13 193)
Zysk udziałowców niekontrolujących	1 078	21 956	1 362	8 704
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(142 657)	2 014	56 399	(13 193)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691	412 691	412 691
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	(0,35)	0,00	0,14	(0,03)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	(0,35)	0,00	0,14	(0,03)

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Stan na 30.09.2025 (niebadane)	Stan na 31.12.2024
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	88 376	81 579
Rzeczowe aktywa trwałe	127 696	74 497
Nieruchomości inwestycyjne	770 293	1 493 493
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	426 665	519 218
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	802 445	876 309
Długoterminowe aktywa finansowe	460 845	483 780
Należności z tytułu leasingu	4 367	5 070
Pozostałe aktywa	547	167
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	201 365	151 928
Grunty przeznaczone pod zabudowę	84 190	83 930
	2 966 789	3 769 971
Aktywa obrotowe		
Zapasy	2 823 771	2 161 728
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 847	21 437
Należności z tytułu pozostałych podatków	96 059	81 738
Należności handlowe i pozostałe	221 315	252 221
Krótkoterminowe aktywa finansowe	115 756	1 674
Inne aktywa finansowe	170 508	117 912
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	157 409	366 205
	3 587 665	3 002 915
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	551 602	-
	4 139 267	3 002 915
Aktywa razem	7 106 056	6 772 886

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Stan na 30.09.2025 (niebadane)	Stan na 31.12.2024
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 255 508	1 057 735
Kapitał z tytułu programów opcyjnych	20 896	-
Zyski zatrzymane	243 332	596 814
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(258)	300
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 540 113	1 675 484
Kapitały udziałowców niekontrolujących	321 059	336 698
	1 861 172	2 012 182
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 810 578	2 268 961
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	249 930	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	554
Rezerwy długoterminowe	12 927	8 304
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	204 604	163 377
Zobowiązania z tytułu leasingu	165 312	171 610
Zobowiązania pozostałe	71 716	85 736
	2 515 067	2 698 542
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	829 729	714 387
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	89 406	-
Pochodne instrumenty finansowe	251	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	12 425	11 985
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	20 782	65 676
Zobowiązania handlowe	182 184	158 121
Zobowiązania z tytułu dywidendy	29 769	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	74 247	90 428
Rezerwy krótkoterminowe	24 793	28 327
Zobowiązania pozostałe	225 198	152 975
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 234 069	840 263
	2 722 853	2 062 162
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6 964	-
	2 729 817	2 062 162
Kapitał własny i zobowiązania razem	7 106 056	6 772 886

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2025 - 30.09.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 30.09.2024 (niebadane)	1.07.2025 - 30.09.2025 (niebadane)	1.07.2024 - 30.09.2024 (niebadane)
Zysk (strata) za rok obrotowy	(141 579)	23 970	57 761	(4 489)
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(558)	(18)	798	17
Inne całkowite dochody netto	(558)	(18)	798	17
Całkowity dochód za okres, w tym:	(142 137)	23 952	58 559	(4 472)
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(143 215)	1 996	57 197	(13 176)
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	1 078	21 956	1 362	8 704

Skrócone śródroczne zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z tytułu progra- mów opcyjnych	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeli- czenia	Kapitał własny przypisany akcjona- riuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2025 - 30.09.2025								
Stan na początek okresu	20 635	1 057 735	-	596 814	300	1 675 484	336 698	2 012 182
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	(142 657)	-	(142 657)	1 078	(141 579)
Inne całkowite dochody	-	-			(558)	(558)	-	(558)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	-	(142 657)	(558)	(143 215)	1 078	(142 137)
Transakcje z udziałowcami nie- kontrolującymi	-	-	-	(13 052)	-	(13 052)	13 052	-
Koszty programu opcyjnego	-	-	20 896	-	-	20 896	-	20 896
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-	-	(29 769)	(29 769)
Transakcje z właścicielami	-	-	20 896	(13 052)	-	7 844	(16 717)	(8 873)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	197 773	-	(197 773)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 255 508	20 896	243 332	(258)	1 540 113	321 059	1 861 172
za okres 1.01.2024 - 30.09.2024								
Stan na początek okresu	20 635	1 057 378	-	611 346	694	1 690 053	338 036	2 028 089
Zysk netto danego okresu	-	-	-	2 014	-	2 014	21 956	23 970
Inne całkowite dochody	-	-	-		(18)	(18)	-	(18)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	-	2 014	(18)	1 996	21 956	23 952
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-	-	(21 416)	(21 416)
Dywidenda wypłacona		-	-	-	-	-	(9 720)	(9 720)
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	(31 136)	(31 136)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	357	-	(357)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 057 735	-	613 003	676	1 692 049	328 856	2 020 905

Skrócone śródroczne skonsolidowane
sprawozdanie z przepływów pieniężnych



	1.01.2025 - 30.09.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 30.09.2024 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	(106 607)	51 748
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	1 538	(96 751)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	13 359	11 178
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1 277)	(18 309)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	120 690	134 066
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	185 911	33 313
Strata z działalności inwestycyjnej	2 052	2 837
Zmiana stanu rezerw	(234)	7 503
Koszty programu opcyjnego	20 896	-
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych	374	(467)
	343 309	73 370
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	(494 721)	(450 394)
Zmiana stanu należności	35 935	(91 861)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	337 489	120 179
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	(52 597)	(24 368)
	(173 894)	(446 444)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	62 808	(321 326)
Podatek dochodowy zapłacony	(24 190)	(77 303)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	38 618	(398 629)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	150	47
Zbycie inwestycji w nieruchomości	153 157	51 241
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	28 154	53 609
Odsetki z tytułu leasingu	298	248
Spłata należności z tytułu leasingu	540	425
Zbycie inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach	74 068	4
	256 367	105 574
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(4 909)	(15 422)
Inwestycje w nieruchomości	(196 814)	(96 780)
Udzielone pożyczki	(74 468)	(221 887)
Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach	(448)	-
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach	-	(43 617)
Inne	-	(17)
	(276 639)	(377 723)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(20 272)	(272 149)

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych



	1.01.2025 - 30.09.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 30.09.2024 (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	240 392	150 863
Emisja dłużnych papierów wartościowych	119 040	855 120
	359 432	1 005 983
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(16 708)
Splaty kredytów i pożyczek	(249 990)	(63 033)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(111 814)	(422 543)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(46 428)	(32 912)
Odsetki zapłacone	(178 342)	(144 435)
Wydatki związane z emisją akcji Archicom S.A.przeprowadzoną w poprzednim roku	-	(880)
	(586 574)	(680 511)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(227 142)	325 472
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(208 796)	(345 306)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(208 796)	(345 306)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	366 205	813 836
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	157 409	468 530

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



2.1

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Echo prezentowane są dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. oraz dane porównawcze na 31 grudnia 2024 r. i za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN), która jest również walutą funkcjonalną spółki dominującej. Ewentualne różnice w sumach wynikają z matematycznych zaokrągleń do pełnych tysięcy złotych (PLN).

Metody ustalania wyniku finansowego

Metody ustalania wyniku finansowego na 30 września 2025 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2024 r. i opisane są w części 2.5 Metody ustalania wyniku finansowego.

Oświadczenie o zgodności

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

Założenie kontynuacji działalności

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

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzy kwartały 2025 r. zostało zatwierdzone do publikacji 26 listopada 2025 r.

W skład Grupy Kapitałowej na 30 września 2025 r. wchodziło 146 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 58 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio – poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. – jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 30 września 2025 r. posiadało 73,40% akcji uprawniających do 75,95% głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

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

Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w trzech kwartałach 2025 r.

Zwiększenie Grupy kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
EASS500 Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	19.02.2025	5 000
Fit-out Center Archicom Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	17.04.2025	50 000
RPGZ 16 Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	18.07.2025	5 000

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Avatar – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	12 794 350
Cinema Asset Manager – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	50 000
Galaxy – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	3 825 990
Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	767 053
PPR – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	327 661
Symetris – Grupa Echo Sp. z o.o. sp.k.	Przejęcie spółki przez Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.K.A.	10.01.2025	50 000
Park Rozwoju III – Grupa Echo Sp. z o.o. sp.k.	Rozwiązanie spółki	4.03.2025	10 505 000
	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	2.04.2025	
Rondo 1 City Space – GP Sp. z o.o. sp.k.	Rozwiązanie spółki	22.09.2025	5 000

2.3

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

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

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

(opublikowane 15 sierpnia 2023 r.)

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

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

2.4

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 września 2025 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowane 9 kwietnia 2024 r.)

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

MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji

(opublikowane 9 maja 2024 r.)

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

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

(opublikowane 30 maja 2024 r.)

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

Roczne zmiany do MSSF

(opublikowane 18 lipca 2024 r.)

do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

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

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

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

(opublikowane 18 grudnia 2024 r.)

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

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

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 września 2025 r.



• Swobodna SPOT, Wrocław

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

	1.01.2025- 30.09.2025	1.01.2024- 30.09.2024 przekształcone	1.07.2025- 30.09.2025	1.07.2024- 30.09.2024 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	569 074	91 083	468 246	29 162
Koszt własny sprzedaży	(371 271)	(63 896)	(291 339)	(17 438)
Zysk brutto ze sprzedaży	197 803	27 187	176 907	11 724
			-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(11 072)	(11 436)	(3 882)	(4 479)
Koszty sprzedaży	(9 135)	(12 469)	(4 276)	(3 677)
Koszty ogólnego zarządu	(35 721)	(60 391)	(7 088)	(16 692)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	206 433	193 557	19 704	38 245
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obli-	23 830	39 671	8 155	12 162
gacji				
Pozostałe koszty operacyjne	(22 791)	(5 925)	(362)	(52)
Udział w zyskach / stratach jednostek współkontrolowanych - metodą	(10 624)	71 283	(5 409)	9 933
praw własności				
Zysk operacyjny	314 893	201 806	175 594	35 002
Przychody finansowe	30	689	15	-
Koszty finansowe	(125 068)	(114 306)	(40 030)	(41 868)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	-	244	-	16
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych	343	4 848	(1 754)	2 869
Zysk brutto	190 198	93 281	133 825	(3 981)
			-	-
Podatek dochodowy	(26 353)	(1 093)	(28 308)	4 539
Zysk netto	163 845	92 188	105 517	558
Zysk netto	163 845	92 188		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,40	0,22		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,40	0,22		

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

	1.01.2025-30.09.2025	1.01.2024-30.09.2024 przekształcone
Zysk netto	163 845	92 188
Inne całkowite dochody:	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowity dochód	163 845	92 188

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

↕

30.09.2025

31.12.2024

Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	9	14
Rzeczowe aktywa trwałe	23 415	24 662
Nieruchomości inwestycyjne	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 745 805	1 745 169
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	722 181	733 920
Długoterminowe aktywa finansowe	5 062	5 825
Udzielone pożyczki	452 049	420 456
Należności z tytułu leasingu	22 021	25 057
	2 970 987	2 955 548
Aktywa obrotowe		
Zapasy	149 137	275 808
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	3 981
Należności handlowe i pozostałe	171 089	64 859
Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 124	-
Udzielone pożyczki	87 870	53 881
Inne aktywa finansowe	63 368	28 330
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 937	67 149
	515 525	494 008
Aktywa razem	3 486 512	3 449 556

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



	30.09.2025	31.12.2024
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	706 380	704 295
Fundusz dywidendowy	500 785	305 843
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(677)	(219)
Zakumulowany wynik z lat ubiegłych	-	194 942
Zysk netto	163 845	2 085
	1 390 968	1 227 581
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 255 876	1 384 869
- w tym od jednostek zależnych	151 971	153 559
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	95 549	68 979
Otrzymane kaucje i zaliczki	2 312	3 481
Zobowiązania z tytułu leasingu	43 089	46 997
Zobowiązania pozostałe	6 830	19 586
	1 403 656	1 523 912
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	455 262	355 131
- w tym od jednostek zależnych	33 201	14 191
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	1	421
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	5 016	1 179
Zobowiązania handlowe	37 175	41 707
Otrzymane kaucje i zaliczki	59 360	206 055
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 525	23 441
Rezerwy krótkoterminowe	8 198	10 821
Zobowiązania pozostałe	110 351	59 308
	691 888	698 063
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 486 512	3 449 556

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania pozabilansowe	2 455 121	2 639 630
Zobowiązania pozabilansowe razem	2 455 121	2 639 630

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Kapitał z przeliczenia jednostek za- granicznych	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przy- padające ak- cjonariuszom razem
Stan na 1 stycznia 2025 r.	20 635	704 295	305 843	(219)	-	197 027	1 227 581
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	2 085	194 942	-	-	(197 027)	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	-	(458)	-	-	(458)
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	-	163 845	163 845
Zmiany razem	-	2 085	194 942	(458)	-	(33 182)	163 387
Stan na 30 września 2025 r.	20 635	706 380	500 785	(677)	-	163 845	1 390 968
Stan na 1 styczeń 2024 r. (poprzednio ogłoszony)	20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	50 254	1 030 773
zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-				194 942	194 942
Stan na 1 styczeń 2024 r. (po przekształceniu)	20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	245 196	1 225 715
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	254	-	50 000	(50 254)	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	-	(150)	-	-	(150)
Zysk Netto:	-	-	-	-	-	92 189	92 189
- poprzednio ogłoszony	-	-	-	-	-	34 613	34 613
- zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-	-	-	-	57 576	57 576
- po przekształceniu	-	-	-	-	-	92 189	92 189
Zmiany razem	-	-	254	(150)	50 000	41 935	92 039
Stan na 30 września 2024 r.	20 635	704 295	305 843	(150)	-	287 131	1 317 754

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



1.01.2025–
30.09.2025

1.01.2024–
30.09.2024
przekształcone

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	190 198	93 281
II. Korekty	(44 369)	(137 811)
Amortyzacja	4 304	4 426
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	240	(1 833)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(68 601)	(53 838)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	21 878	(9 420)
Zysk / (strata) w udziale netto jednostek współkontrolowanych	(6 624)	(75 226)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	(9)	752
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	4 443	(2 672)
III. Zmiana kapitału obrotowego :	(97 524)	162 209
Zmiana stanu rezerw	(2 623)	915
Zmiana stanu zapasów	114 406	(94 438)
Zmiana stanu należności	(63 997)	139 726
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(110 272)	125 192
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(35 038)	(9 186)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	48 305	117 679
V. Podatek dochodowy zapłacony	(204)	3 793
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	48 101	121 472
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	243 829	484 096
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4	2
Z aktywów finansowych, w tym:	243 825	484 094
a) w jednostkach powiązanych	243 825	-
- dywidendy i udziały w zyskach	135 119	-
- spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji	105 961	-
- odsetki	2 745	-
II. Wydatki	(156 273)	(510 871)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3)	(35)
Na aktywa finansowe, w tym:	(152 770)	(265 248)
a) w jednostkach powiązanych	(152 770)	-
- udzielone pożyczki	(152 770)	-
Inne wydatki inwestycyjne	(3 500)	(245 588)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	87 556	(26 775)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	121 569	513 925
Kredyty i pożyczki	121 569	4 289
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	500 000
Inne wpływy finansowe	-	9 636
II. Wydatki	(282 438)	(496 673)
Spłaty kredytów i pożyczek	(108 492)	(21 957)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	(353 120)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(10 076)	(9 520)
Odsetki	(113 071)	(106 136)
Inne wydatki finansowe	(799)	(5 940)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(160 869)	17 252
Przepływy pieniężne netto razem		
Przebieg zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(25 212)	111 949

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



	1.01.2025-30.09.2025	1.01.2024-30.09.2024 przekształcone
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	67 149	101 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	41 937	213 501

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 30 września 2024 r. (w tys. PLN)

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

Zmiana zasad rachunkowości została wprowadzona w 2024 r. i została zastosowana retrospektywnie. Poniżej zaprezentowano wpływ zmiany zasad rachunkowości na jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej i jednostkowy rachunek zysków i strat na 30 września 2024 r.

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

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	30.09.2024 opublikowane	korekta	30.09.2024 przekształcone
Aktywa			
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	1 907 869	(372 248)	1 535 621
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-	683 848	683 848
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 855	(7 855)	-
Pasywa			
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	(150)	(150)
Zakumulowany zysk	-	194 942	194 942
Zysk netto	34 613	57 576	92 189
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	51 378	51 378

Jednostkowy rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.09.2024 opublikowane	korekta	1.01.2024- 30.09.2024 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	92 479	(1 396)	91 083
Koszt własny sprzedaży	(65 629)	1 733	(63 896)
Zysk brutto ze sprzedaży	26 850	337	27 187
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	194 097	(540)	193 557
– odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	40 210	(539)	39 671
Udział w zyskach / stratach JV – metodą praw własności	-	71 283	71 283
Zysk operacyjny	130 726	71 080	201 806
Zysk brutto	22 201	71 080	93 281
Podatek dochodowy	12 412	(13 505)	(1 093)
Zysk netto	34 613	57 575	92 188

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główna Księgowa

Kielce, 26 listopada 2025 r.



Dokument został podpisany
kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Oświadczenie Zarządu



Office House, Warszawa

Oświadczenie Zarządu

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

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

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 26 listopada 2025 r.



Dokument został podpisany
kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Kontakt

Echo Investment
biuro w Warszawie, Biura przy Willi
ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa

Projekt layoutu i skład:
Damian Chomętowski
be.net/chomętowski

ECHO
G R O U P