

Skonsolidowany Raport Roczny Grupy Kapitałowej Echo Investment 2025



ECHO
GROUP

• Office House w Warszawie

Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment za 2025 r. 5

1

1.1	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
1.2	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
1.3	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
1.4	Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	11
1.5	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12

2

Informacje ogólne, podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego i inne informacje objaśniające 14

2.1	Informacje ogólne - opis działalności	15
2.2	Informacja o sprawozdaniu finansowym	16
2.3	Grupa Kapitałowa Echo Investment	17
2.4	Podstawowe zasady rachunkowości	27
2.5	Metody ustalania wyniku finansowego	39
2.6	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 r.	45
2.7	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	46

3

Noty objaśniające 48

Noty objaśniające do skonsolidowanego rachunku zysków i strat 49	
NOTA 1	Przychody ze sprzedaży 49
NOTA 2	Koszt własny sprzedaży 59
NOTA 3	Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych 60
NOTA 4	Kwoty dotyczące nieruchomości ujęte w rachunku zysków i strat 60
NOTA 5	Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych 61
NOTA 6	Pozostałe przychody operacyjne 62
NOTA 7	Pozostałe koszty operacyjne 63
NOTA 8	Przychody finansowe 63
NOTA 9	Koszty finansowe 64
NOTA 10	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych 65

NOTA 11 Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66
NOTA 12 Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa	68
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	69
NOTA 13 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	69
NOTA 14 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie	70
NOTA 15 Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży	71
NOTA 16 Zmiany wartości niematerialnych	72
NOTA 17 Zmiany wartości rzeczowych aktywów trwałych	74
NOTA 18 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	75
NOTA 19 Aktywa finansowe	86
NOTA 20 Zapasy	87
NOTA 21 Należności krótkoterminowe	89
NOTA 22 Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe – należności krótkoterminowych	90
NOTA 23 Należności handlowe i pozostałe (brutto) – z podziałem na należności niespłacone w okresie	90
NOTA 24 Pochodne instrumenty finansowe	91
NOTA 25 Środki pieniężne oraz inne aktywa finansowe	92
NOTA 26 Kapitał zakładowy	93
NOTA 27 Kapitał zapasowy	94
NOTA 28 Udziały niekontrolujące	95
NOTA 29 Wartość księgowa i zysk (strata) na jedną akcję	96
NOTA 30 Kredyty, pożyczki i obligacje	97
NOTA 31 Leasing	101
NOTA 32 Zmiana stanu rezerw	104
NOTA 33 Zobowiązania handlowe i pozostałe	105
NOTA 34 Informacje o instrumentach finansowych	107
NOTA 35 Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach	109
Noty objaśniające do segmentów operacyjnych	110
NOTA 36 Noty dotyczące segmentów działalności [tys. PLN]	110
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	113
NOTA 37 Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej	113
NOTA 38 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	114
Pozostałe noty objaśniające	115
NOTA 39 Pozycje pozabilansowe	115
NOTA 40 Zmiany w strukturze gwarancji i poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment	116
NOTA 41 Transakcje z podmiotami powiązanymi	118
NOTA 42 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	119
NOTA 43 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	120
NOTA 44 Umowy z firmą audytorską	123

Informacje objaśniające do not	124
---------------------------------------	------------

Informacje objaśniające do znaczących szacunków i osądów Zarządu Grupy	125
---	------------

4.1	<u>Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy</u>	126
-----	--	-----

Informacje objaśniające do zarządzania ryzykiem finansowym i kapitałowym	138
---	------------

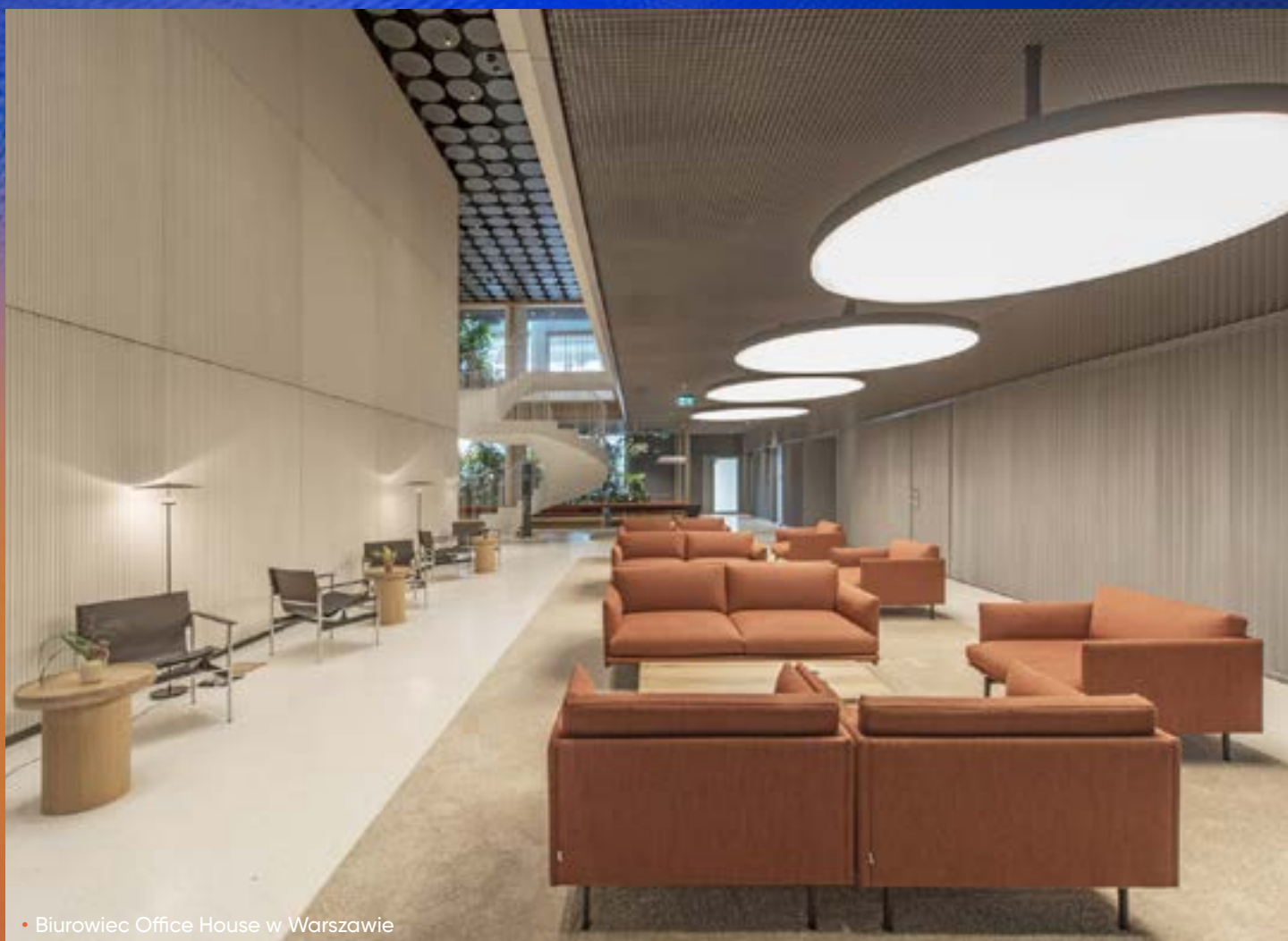
4.2	<u>Zarządzanie ryzykiem finansowym</u>	139
-----	--	-----

4.3	<u>Zarządzanie ryzykiem kapitałowym</u>	148
-----	---	-----

Oświadczenie Zarządu	149
-----------------------------	------------

<u>Kontakt</u>	151
----------------	-----

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment za 2025 r.



• Biurowiec Office House w Warszawie



• Biuro CitySpace

1.1

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	Nota	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	1	2 012 720	1 083 405
Koszt własny sprzedaży	2	(1 348 973)	(718 167)
Zysk brutto ze sprzedaży		663 747	365 238
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	3	(188 649)	(4 530)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	2	(81 409)	(82 883)
Koszty sprzedaży	2	(99 042)	(80 631)
Koszty ogólnego zarządu	2	(95 040)	(97 961)
Pozostałe przychody operacyjne	6	13 076	26 795
Pozostałe koszty operacyjne	7	(27 389)	(15 926)
Zysk operacyjny		185 294	110 102
Przychody finansowe	8	47 097	52 642
Koszty finansowe	9	(204 418)	(229 535)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	24	(1 648)	327
Zysk z tytułu różnic kursowych	10	6 770	21 070
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	18	22 932	129 017
Zysk brutto		56 027	83 623
Podatek dochodowy	12	(67 570)	(68 000)
- część bieżąca		(106 514)	(97 712)
- część odroczone	11	38 944	29 712
Zysk (strata) netto, w tym:		(11 543)	15 623
Strata przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej		(33 535)	(14 175)
Zysk udziałowców niekontrolujących		21 992	29 798
Strata przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej		(33 535)	(14 175)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691
Podstawowa strata na jedną akcję zwykłą (w PLN)		(0,08)	(0,03)
Rozwodniona strata na jedną akcję zwykłą (w PLN)		(0,08)	(0,03)

1.2

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	16	81 553	81 579
Rzeczowe aktywa trwałe	17	123 748	74 497
Nieruchomości inwestycyjne	13	630 757	1 493 493
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	14	559 071	519 218
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	18	833 988	876 309
Długoterminowe aktywa finansowe	19	436 296	483 780
Należności z tytułu leasingu	21	4 884	5 070
Pozostałe aktywa		456	167
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	184 319	151 928
Grunty przeznaczone pod zabudowę		78 546	83 930
		2 933 618	3 769 971
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	2 664 975	2 161 728
Należności z tytułu podatku dochodowego		7 162	21 437
Należności z tytułu pozostałych podatków	21	105 942	81 738
Należności handlowe i pozostałe	21	182 869	252 221
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	16 874	1 674
Inne aktywa finansowe	25	149 266	117 912
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	377 452	366 205
		3 504 540	3 002 915
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	15	138 539	-
		3 643 079	3 002 915
Aktywa razem		6 576 697	6 772 886

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	26	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	27	967 356	1 057 735
Kapitał z tytułu programów opcyjnych		20 896	-
Zyski zatrzymane		309 058	596 814
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(1 526)	300
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 316 419	1 675 484
Kapitały udziałowców niekontrolujących	28	342 150	336 698
		1 658 569	2 012 182
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	30	1 826 082	2 268 961
Pochodne instrumenty finansowe	24,33	-	554
Rezerwy długoterminowe	32	9 864	8 304
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	159 613	163 377
Zobowiązania z tytułu leasingu	31,33	161 301	171 610
Zobowiązania pozostałe	33	76 836	85 736
		2 233 696	2 698 542
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	30	944 771	714 387
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	30	83 659	-
Pochodne instrumenty finansowe	24,33	76	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		33 034	11 985
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	33	45 669	65 676
Zobowiązania handlowe	33	192 922	158 121
Zobowiązania z tytułu dywidendy	33	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	31,33	69 113	90 428
Rezerwy krótkoterminowe	32	24 550	28 327
Zobowiązania pozostałe	33	191 573	152 975
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1	1 084 120	840 263
		2 669 487	2 062 162
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	15	14 945	-
		2 684 432	2 062 162
Kapitał własny i zobowiązania razem		6 576 697	6 772 886

1.3

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Zysk (strata) za rok obrotowy	(11 543)	15 623
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(1 826)	(394)
Inne całkowite dochody netto	(1 826)	(394)
Całkowity dochód za okres, w tym:	(13 369)	15 229
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(35 361)	(14 569)
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	21 992	29 798

1.4

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym [tys. PLN]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z tytułu programów opcyjnych	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przelicze- nia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udzia- łowców niekontro- lujących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2025 - 31.12.2025								
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	-	-	-	(33 535)	-	(33 535)	21 992	(11 543)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(1 826)	(1 826)	-	(1 826)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	-	(33 535)	(1 826)	(35 361)	21 992	(13 369)
Transakcje z udziałowcami nie- kontrolującymi	-	-	-	(13 052)	-	(13 052)	13 230	178
Koszty programu opcyjnego	-	-	20 896	-	-	20 896	-	20 896
Zaliczki na poczet dywidendy	-	(288 152)	-	(42 000)	-	(330 152)	-	(330 152)
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	-	(29 770)	(29 770)
Transakcje z właścicielami	-	(288 152)	20 896	(55 052)	-	(322 308)	(16 540)	(338 848)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	197 773	-	(197 773)	-	-	-	-
Inne	-	-	-	(1 396)	-	(1 396)	-	(1 396)
Stan na koniec okresu	20 635	967 356	20 896	309 058	(1 526)	1 316 419	342 150	1 658 569
za okres 1.01.2024 - 31.12.2024								
Stan na początek okresu	20 635	1 057 378	-	611 346	694	1 690 053	338 036	2 028 089
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	(14 175)	-	(14 175)	29 798	15 623
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(394)	(394)	-	(394)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	-	(14 175)	(394)	(14 569)	29 798	15 229
Zaliczki na poczet dywidendy	-	-	-	-	-	-	(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	-	596 814	300	1 675 484	336 698	2 012 182

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	Nota	1.01.2025 – 31.12.2025	1.01.2024 – 31.12.2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		56 027	83 623
II. Korekty razem			
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		(22 933)	(129 017)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	2	18 764	15 786
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(14 523)	(21 006)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		157 668	182 636
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		188 649	4 530
Strata z działalności inwestycyjnej		1 654	3 311
Zmiana stanu rezerw		(1 428)	(3 992)
Koszty programu opcyjnego		20 896	-
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych		374	(550)
		349 121	51 698
III. Zmiany kapitału obrotowego:			
Zmiana stanu zapasów		(243 922)	(570 852)
Zmiana stanu należności		(118 636)	(57 352)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	38	331 345	483 929
Zmiana stanu innych aktywów finansowych		(31 354)	(58 181)
		(62 567)	(202 456)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)			
		342 581	(67 135)
Podatek dochodowy zapłacony		(71 191)	(96 777)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej			
		271 390	(163 912)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		197	1 689
Zbycie inwestycji w nieruchomości		502 361	144 693
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami		152 284	87 901
Odsetki z tytułu leasingu		394	353

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	Nota	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Spłata należności z tytułu leasingu		819	544
Zbycie inwestycji		77 326	4
		733 381	235 184
II. Wydatki			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(6 762)	(22 495)
Inwestycje w nieruchomości		(332 793)	(253 658)
Udzielone pożyczki		(81 533)	(221 887)
Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach		(445)	-
Przepływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych		(613)	-
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach		(7 454)	(100 196)
		(429 600)	(598 236)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		303 781	(363 052)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
Kredyty i pożyczki	30	482 873	237 773
Emisja dłużnych papierów wartościowych	30	119 040	855 120
		601 913	1 092 893
II. Wydatki			
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	27	(360 648)	(38 123)
Spłaty kredytów i pożyczek	30	(398 288)	(116 809)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	30	(111 814)	(594 610)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		(47 208)	(48 258)
Odsetki zapłacone		(247 879)	(214 880)
Wydatki związane z emisją akcji Archicom S.A. przeprowadzoną w poprzednim roku		-	(880)
		(1 165 837)	(1 013 560)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(563 924)	79 333
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)		11 247	(447 631)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		11 247	(447 631)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		366 205	813 836
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)		377 452	366 205

Informacje ogólne, podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego i inne informacje objaśniające



2

2.1

Informacje ogólne – opis działalności

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

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

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego – WIGNieruchomości. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest Polska. Jednostką dominującą wobec Echo Investment spółka akcyjna jest Lisala sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

Informacje na temat Zarządu i Rady Nadzorczej zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2025 r. w części 1.1 „Podstawowe informacje o Spółce i Grupie”.

2.2

Informacja o sprawozdaniu finansowym

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Echo Investment prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 r.

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

Oświadczenie o zgodności

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

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 rok zakończony 31 grudnia 2025 r. zostało zatwierdzone do publikacji 25 marca 2026 r.

2.3

Grupa Kapitałowa Echo Investment

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2025 r. wchodziło 137 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 58 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio – poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o. – jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 grudnia 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 – tj.: 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 projektu mieszkań na sprzedaż Browarna we Wrocławiu.

Informacje o trendach rynkowych i otoczeniu branży opisane zostały w punktach od 1.11 do 1.14 Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadane- go kapitału	Jednostka dominująca
1	City Space – GP sp. z o.o. w likwidacji	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
2	City Space Management sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
3	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.	Kielce	100%	Pudsey sp. z o.o.
4	DKR Echo Investment sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
5	Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
6	Echo – Advisory Services sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
7	Echo – Arena sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
8	Echo – Aurus sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
9	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
10	Echo – SPV 7 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadane- go kapitału	Jednostka dominująca
11	Elektrownia RE sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	Face2Face – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	Fianar Investments sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
14	Galeria Libero – Projekt Echo 120 sp. z o.o. sp.k.	Kielce	100%	Fianar Investments sp. z o.o.
15	GRO Nieruchomości sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	Grupa Echo sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	Metropolis – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	Midpoint 71 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	Opolska Business Park – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	100%	Pudsey sp. z o.o.
20	Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	Projekt 144 – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Kielce	100%	Echo – Arena sp. z o.o.
22	Projekt Beethovena – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	Projekt Echo – 99 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	Projekt Echo – 108 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	Projekt Echo – 111 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	Projekt Echo – 115 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	Projekt Echo – 120 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	Projekt Echo – 123 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	Projekt Echo – 129 sp. z o.o.	Kielce	100%	Selmer Investments sp. z o.o. sp.k.
30	Projekt Echo – 130 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	Projekt Echo 139 – Seaford sp. z o.o. sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
32	Projekt Echo – 140 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	Projekt Echo – 142 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
34	Projekt Echo – 144 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
35	Projekt Echo – 145 sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	Projekt Naramowice – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
37	Pudsey sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
38	Q22 – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Kielce	100%	Pudsey sp. z o.o.
39	React – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
40	Sagittarius – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Kielce	100%	Pudsey sp. z o.o.
41	Seaford sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	Selmer Investments sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
43	Selmer Investments sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
44	Strood sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
45	Swanage sp. z o.o. w likwidacji	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
46	Taśmowa – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Villea Investments sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
48	Woloska Development Capital Prosta S.A.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
49	Service Hub sp. z o.o.	Kielce	86,70%	Echo Investment S.A.
50	Service Hub Commercial – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Kielce	86,70%	Service Hub sp. z o.o.
51	Service Hub Resi sp. z o.o.	Wrocław	86,70%	Service Hub sp. z o.o.
52	12 – Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
53	AD Management sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
54	Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.
55	Archicom Advisory sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
56	Archicom Bowen sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.
57	Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
58	Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
59	Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
60	Archicom Cadanza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadane- go kapitału	Jednostka dominująca
61	Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
62	Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
63	Archicom Gdańsk sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
64	Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
65	Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
66	Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
67	Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
68	Archicom Jagodno sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
69	Archicom Kraków sp. z o.o.	Kraków	73,40%	Archicom S.A.
70	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
71	Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
72	Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
73	Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
74	Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
75	Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Holding sp. z o.o.
76	Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
77	Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
78	Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
79	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
80	Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
81	Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
82	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
83	Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
84	Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
85	Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
86	Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
87	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
88	Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.
89	Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
90	Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
91	Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
92	Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Altona Investments sp. z o.o.
93	Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
94	Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
95	Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
96	Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
97	Archicom Perth sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
98	Archicom Potton sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
99	Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
100	Archicom Projekt 127 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
101	Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
102	Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
103	Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
104	Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
105	Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
106	Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
107	Archicom S.A.	Wrocław	73,40%	DKR Echo Investment sp. z o.o./Echo Investment S.A.
108	Archicom Sales Services sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
109	Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.
110	Archicom Services sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadane- go kapitału	Jednostka dominująca
111	Archicom sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
112	Archicom sp. z o.o. Realizacja Inwestycji sp.k.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
113	Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
114	Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
115	Archicom Warszawa sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
116	Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
117	Archicom Warszawa 3 sp. z o.o.	Kraków	73,40%	Archicom S.A.
118	Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
119	Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
120	Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
121	Archicom ZAM sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
122	Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
123	EASS500 sp. z o.o.	Kraków	73,40%	Archicom S.A.
124	EASS5003 sp. z o.o.	Kraków	73,40%	Archicom S.A.
125	Galeria Nova – Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
126	Himawari Investment sp. z o.o.	Kraków	73,40%	Archicom S.A.
127	Keshi sp. z o.o.	Kraków	73,40%	Archicom S.A.
128	Mioga Investment sp. z o.o.	Kraków	73,40%	Archicom S.A.
129	P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
130	Projekt Echo – 137 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
131	Projekt Echo – 143 sp. z o.o.	Kielce	73,40%	Archicom S.A.
132	Rentierresidence sp. z o.o.	Kraków	73,40%	Archicom S.A.
133	RPGZ 16 sp. z o.o.	Kraków	73,40%	Archicom S.A.
134	Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
135	Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.
136	Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	AD Management sp. z o.o.
137	TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	73,40%	Archicom S.A.

Jednostki współzależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadane- go kapitału	Jednostka dominująca
GALERIA MŁOCINY				
1	Berea sp. z o.o.	Warszawa	30%	Rosehill Investments sp. z o.o.
2	Rosehill Investments sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
TOWAROWA 22				
3	Projekt Echo – 138 sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
4	Project Towarowa 22 sp. z o.o.	Warszawa	30%	Strood sp. z o.o.
5	Talea Sp z o.o.			
RESI4RENT				
6	Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
7	Hotel Kraków Młyńska sp. z o.o.	Kraków	30%	R4R Poland sp. z o.o.
8	Hotel Kraków Romanowicza sp. z. o.o.	Kraków	30%	R4R Poland sp. z o.o.
9	Hotel Kraków Zabłocie sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
10	Hotel Poznań Dmowskiego sp. z o.o.	Poznań	30%	R4R Poland sp. z o.o.
11	Hotel Warszawa Wołoska sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
12	Hotel Wrocław Bardzka sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
13	Hotel Wrocław Grabiszyńska sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
14	M2 Biuro sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
15	M2 Hotel sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
16	Pimech Invest sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
17	R4R Gdańsk Kołobrzeska sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
18	R4R Gdańsk Stocznia sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
19	R4R Kraków 3 Maja sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
20	R4R Kraków JPll sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
21	R4R Leasing sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
22	R4R Łódź Kilińskiego sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
23	R4R Łódź Wodna sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
24	R4R Poland sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
25	R4R Poznań Nowe Miasto sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
26	R4R Poznań Szczepanowskiego sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
27	R4R RE sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
28	R4R RE Wave 3 sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
29	R4R RE Wave 4 sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
30	R4R SPV 10 sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
31	R4R Warszawa Browary sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
32	R4R Warszawa Opaczewska sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
33	R4R Warszawa Taśmowa sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
34	R4R Warszawa Wilanowska sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
35	R4R Warszawa Woronicza sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
36	R4R Wrocław Jaworska II sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
37	R4R Wrocław Kępa sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
38	R4R Wrocław Park Zachodni sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
39	R4R Wrocław Rychtalska sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland sp. z o.o.
RESI ARCHICOM				
40	Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55%	Archicom S.A.
StudentSpace				
41	SGE JVco SARL	Luxemburg	30%	Echo Investment S.A./SGE Poland Holdco S.a.r.l.
42	SGE Operating company sp. z o.o.	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
43	SGE Propco 1 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
44	SGE Propco 1 SARL sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
45	SGE Propco 2 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
46	SGE Propco 2 SARL sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL

Jednostki współzależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadane- go kapitału	Jednostka dominująca
47	SGE Propco 3 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
48	SGE Propco 3 SARL sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
49	SGE Propco 4 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
50	SGE Propco 4 SARL sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
51	SGE Propco 5 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
52	SGE Propco 5 SARL sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
53	SGE Propco 6 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
54	SGE Propco 6 SARL sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
55	SGE Propco 7 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
56	SGE Propco 8 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
57	SGE Propco 7 SARL sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
58	SGE Propco 8 SARL sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w 2025 r.

Zwiększenie Grupy

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

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
Projekt Saska sp. z o.o.	Rozwiązanie spółki	28.02.2025	50 000
Park Rozwoju III – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Rozwiązanie spółki	4.03.2025	10 505 000
Park Rozwoju III – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	2.04.2025	10 505 000
Rondo 1 City Space – GP sp. z o.o. sp.k.	Rozwiązanie spółki	22.09.2025	5 000
Rondo 1 City Space – GP sp. z o.o. sp.k.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	07.11.2025	5 000
Dagnall sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	27.11.2025	5 000
Echo – Property Poznań 1 sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	27.11.2025	2 755 000
Malta Office Park – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	27.11.2025	74 995
PHS – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	27.11.2025	1 637 007
Projekt 16 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	27.11.2025	50 000
RPGZ IX sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	27.11.2025	5 000
Fit-out Center Archicom sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów w spółce przez Archicom S.A.	18.12.2025	50 000
Echo Investment Project 1 S.R.L.	Sprzedaż udziałów w spółce przez Echo – Aurus Sp. z o.o.	19.12.2025	121 941 144
Projekt Saska sp. z o.o.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	29.12.2025	50 000

Nabycie Fit-Out Center Archicom Sp. z o.o.

17 kwietnia 2025 r. Archicom S.A. zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce Fit-Out Center Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (dawniej Anicar sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) za kwotę 500 tys. zł. Transakcja stanowiła nabycie biznesu. Poniżej zaprezentowano ujęte w wyniku połączenia nabyte aktywa oraz przejęte zobowiązania, których wartość godziwa, w ocenie Zarządu, nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej.

Nabyta spółka, poza wykazanymi niżej aktywami i zobowiązaniami posiada zasoby niematerialne w postaci know-how, rozumianego jako wiedza techniczna i pozatechniczna (handlowa, administracyjna, organizacyjna, finansowa) oraz doświadczenie, niezbędne do efektywnego prowadzenia swojej działalności. Zasoby te, w myśl MSSF 3 nie spełniają kryteriów ujęcia odrębnie od wartości firmy. Wartość

godziwa tych pozabilansowych wartości niematerialnych została wyceniona na 12 107 tys. zł

Spółka, poza know-how, dysponuje elementami takimi jak logo, domena internetowa oraz strona WWW. Ze względu na ograniczoną rozpoznawalność marki oraz mieszane opinie klientów widoczne w ocenach internetowych, elementy te nie zostały uznane za kluczowe z punktu widzenia wartości ekonomicznej. Wycena wartości godziwej nabywanych aktywów i zobowiązań koncentrowała się na tych składnikach majątku oraz aspektach operacyjnych, które mają realne znaczenie dla potencjalnego, niezależnego inwestora i mogą wpływać na jego decyzję zakupową.

Wartości godziwe nabytych aktywów i zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

Nabyte Aktywa [tys. PLN]

Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe		58
		58
Aktywa obrotowe		
Zapasy		3 151
Należności handlowe i pozostałe		3 465
Należności z tytułu pozostałych podatków		45
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		63
		6 724
Aktywa razem	A	6 782
Nabyte zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje		3 630
Rezerwy długoterminowe		1 324
		4 954
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe		8 154
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		21
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		193
		8 368
Zobowiązania razem	B	13 322
Wartość aktywów netto	C = A - B	(6 540)
Cena nabycia	D	500
Rozpoznana wartość firmy	E = D - C	7 040

Przychody oraz wynik finansowy netto nabytej jednostki ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres sprawozdawczy [tys. PLN]

18.04.2025 -
31.12.2025

Przychody ze sprzedaży	6 300
Pozostałe przychody operacyjne	413
Zysk (strata) netto	(12 135)

Przychody oraz wynik finansowy netto połączonych jednostek, jakie byłyby ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku za okres sprawozdawczy, gdyby dniem połączenia był początek tego okresu [tys. PLN]

1.01.2025 -
31.12.2025

Przychody ze sprzedaży	13 326
Pozostałe przychody operacyjne	631
Przychody finansowe	28
Zysk (strata) netto	(13 576)

Zbycie Fit-Out Center Archicom sp. z o.o. i Echo Investment Project 1 S.R.L.

18 grudnia 2025 r. Archicom S.A. przeniósł, na mocy umowy sprzedaży udziałów, tytuł własności 100% udziałów w jednostce zależnej Fit-Out Center Archicom sp. z o.o. (obecnie Fit-Out Center Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) na rzecz jednostki niepowiązanej za cenę 500 tys. zł. W wyniku sprzedaży udziałów Grupa utraciła kontrolę nad jednostką.

19 grudnia 2025 r. spółka Echo - Aurus sp. z o.o. posiadała zobowiązanie z tytułu zaciągniętej pożyczki od spółki

Echo Investment Project 1 S.R.L. w kwocie 7 379 tys. RON, które przeniosła na rzecz jednostki niepowiązanej. W zamian za przejęcie długu Echo - Aurus sp. z o.o. przeniósł posiadane przez siebie udziały, stanowiące 100% kapitału zakładowego jednostki zależnej Echo Investment Project 1 S.R.L., na rzecz tej jednostki niepowiązanej. W wyniku tej transakcji Grupa utraciła kontrolę nad jednostką.

Wartość aktywów oraz zobowiązań na dzień zbycia [tys. PLN]

Fit-Out Center Archicom sp. z o.o.

Echo Investment Project 1 S.R.L.

Aktywa trwałe		
Wartość firmy	7 040	-
Rzeczowe aktywa trwałe	2 407	-
Pozostałe	3 398	-
	12 845	-
Aktywa obrotowe		
Zapasy	3 170	-
Należności handlowe i pozostałe	3 851	1
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	6 107
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	1 255
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 113	334
Pozostałe	155	-
	8 289	7 697
Aktywa razem		
	21 134	7 697
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 386	-
Pozostałe	1 940	-
	3 326	-
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe	9 733	10
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	-	20
Pozostałe	2 111	1 256
	11 844	1 286
Zobowiązania razem		
	15 170	1 286

2.4

Podstawowe zasady rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej. Ewentualne różnice w sumach wynikają z matematycznych zaokrągleń do pełnych tysięcy złotych (PLN).

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w podstawowej walucie środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji lub wyceny, kiedy pozycje podlegają przeszacowaniu. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w wyniku finansowym, z wyjątkiem zysków i strat kursowych dotyczących kosztów odsetek w zakresie w jakim odsetki te podlegają kapitalizacji w wartości aktywa, które ujmuje się w wartości bilansowej aktywa

W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, poza odpowiednimi pozycjami kapitałów, które zostały przeliczone po kursach historycznych. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia

bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dnia transakcji – w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dnia transakcji). Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w pozostałych całkowitych dochodach, a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego ujmowane są w rachunku zysków i strat jako wynik na zbyciu.

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Grupy środki trwałe.

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Grupę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdatne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych.

Środki trwałe amortyzuje się liniowo za pomocą stawek wykazanych w tabeli poniżej, które odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności:

Rzeczowe aktywa trwałe	Stawki amortyzacyjne
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,3%-1,5%
Budynki	2,5%-4,5%
Urządzenia techniczne i maszyny	10%-60%
Środki transportu	20%
Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	4,5%-20%

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje we dług cen nabycia lub kosztu wytworzenia.

Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie (za wyjątkiem aktywów, które mają nieokreślony okres użytkowania) i odpisy z tytułu utraty wartości. Ewidencję wartości niematerialnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki amortyzacyjne od 2,5% do 50%, które odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

W przypadku identyfikacji wśród przejętych aktywów znaku towarowego Zarząd ocenia, czy wartość niematerialna jest o określonym lub nieokreślonym okresie użytkowania. Wartość niematerialna o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlega amortyzacji. Grupa przeprowadza analizę pod kątem ewentualnej utraty wartości poprzez porównanie wartości bilansowej znaku towarowego z jego wartością odzyskiwalną, nie rzadziej niż raz w roku, a ewentualne odpisy aktualizujące wartość znaku towarowego obciążają bieżący wynik finansowy Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w budowie

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje z przeznaczeniem na wynajem, będące w trakcie realizacji. Grupa zalicza nieruchomości inwestycyjne w budowie do nieruchomości inwestycyjnych w momencie, gdy są dostępne do użytkowania – uzyskując pozwolenie na użytkowanie budynku.

Ponadto Grupa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości nabyte w celu realizacji w przyszłości projektów deweloperskich, które obecnie generują istotne przychody z czynszów. Prezentacja w ramach nieruchomości inwestycyjnych jest do momentu rozpoczęcia projektu deweloperskiego i wyburzenia tej nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danej nieruchomości inwestycyjnej lub ujmuje, jako odrębną nieruchomość inwestycyjną (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie obrotowym, w którym je poniesiono. W wartości

nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), aktywowane koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji bezpośrednio związane z inwestycją.

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w jakim powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Dla nieruchomości w budowie, przesłanki do wyceny uznaje się za spełnione w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny w wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Grupa określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Do tych warunków należą:

- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- zakontraktowanie robót budowlanych o wartości co najmniej 30% budżetu inwestycji,
- wynajęcie co najmniej 20% powierzchni w realizowanym projekcie.

Przedstawione warunki stanowią brzegowe kryteria analizy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc, oprócz warunków opisanych powyżej pod uwagę także ogólną sytuację gospodarczą i sytuację rynkową, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wycen oraz sposób finansowania projektu inwestycyjnego.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą jest cena, którą otrzymanoby za sprzedaż składnika aktywów lub zapłaconoby za przeniesienie zobowiązania

w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartości godziwe nieruchomości są ustalane przez wewnętrzny Dział Analiz w porozumieniu z Zarządem, na podstawie danych z aktywnego rynku, ofert, umów przedwstępnych oraz wiedzy i doświadczenia lub w oparciu o zewnętrzne wyceny przygotowywane przez rzeczoznawców. Co do zasady wyceny nieruchomości biurowych, w których Grupa prowadzi aktywny proces przygotowywania nieruchomości na sprzedaż przygotowywane są wewnętrznie przez Grupę, w oparciu o dostępne dane rynkowe, w szczególności poziom stopy dyskonta (yield) dyskutowany z potencjalnymi nabywcami oraz w oparciu o poziomy czynszów i innych warunków najmu wynikające z podpisywanych bądź negocjowanych umów najmu.

Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF). W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena jest pomniejszana o zdyskontowane nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem marży dewelopera (tzw. development profit). W ramach wyceny nieruchomości do wartości godziwej Grupa szacuje powierzchnię, która przez pewne okresy pozostaje niewynajęta.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu finansowym. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości bilansowej.

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa przenosi nieruchomości inwestycyjne do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży jedynie w sytuacji, kiedy nieruchomość podlega sprzedaży poza zwykłym cyklem działalności operacyjnej i kiedy zostaną spełnione kryteria MSSF 5. Wynika to z przyjętej strategii Grupy Echo, zgodnie z którą nieruchomości są utrzymywane przez Grupę i sprzedawane w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuację rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi. W związku z powyższym Grupa klasyfikuje projekty inwestycyjne jako nieruchomości inwestycyjne (lub nieruchomości inwestycyjne w budowie) i reklasyfikuje je do aktywów przeznaczonych do sprzedaży jedynie w rzadkich sytuacjach.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa (lub grupa do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji zbycia jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowego zbycia w swoim obecnym stanie (zgodnie z ogólnie przyjętymi warunkami handlowymi). Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa Grupy do dokonania transakcji zbycia w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej zgodnie z MSR 40, po przeklasyfikowaniu do aktywów przeznaczonych do sprzedaży nadal wycenianie są wg wartości godziwej i jednocześnie wyłączone są z zasad wyceny wg MSSF 5.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary. Ze względu na specyfikę działalności grunty świeżo zakupione prezentowane są jako grunty a grunty przeznaczone pod zabudowę Grupa dzieli pomiędzy aktywa trwałe i obrotowe na podstawie szacowanej długości cyklu operacyjnego. Cykl operacyjny to okres średnio około 5 lat, indywidualnie szacowany dla każdego projektu, składający się z 2 faz: (1) etap przygotowawczy (obejmujący uzyskanie niezbędnych uzgodnień administracyjnych, pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę czy sporządzenia koncepcji architektonicznej i projektu) trwający najczęściej do 3 lat oraz następnie (2) etap budowy trwający od momentu zakończenia etapu przygotowawczego do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Projekty znajdujące się w cyklu operacyjnym (1 lub 2 etap) prezentowane są w aktywach krótkoterminowych w pozycji Zapasy (Produkcja w toku), a projekty wykraczające poza cykl operacyjny w aktywach długoterminowych w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”. Indywidualna ocena każdego projektu, pod kątem spełnienia zasad klasyfikacji, dokonywana jest na każdy dzień bilansowy. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż (usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Towary zawierają grunty przeznaczone do sprzedaży

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta jest uzyskana na podstawie rynkowych cen transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów, ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Aby umowa została zakwalifikowana jako umowa leasingu muszą być spełnione następujące warunki:

- umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany,
- umowa powinna dawać Grupie prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że Grupa ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu,
- umowa musi być odpłatna.

Grupa korzysta z następujących uproszczeń polegających na nieujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu:

- leasingi krótkoterminowe: krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy,
- leasingi nisko wartościowe: podstawą oceny niskiej wartości jest wartość nowego składnika aktywów. Zarząd Grupy podjął decyzję, że odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 15 tys. zł (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

Grupa ujmuje jako umowę leasingową prawo wieczystego użytkowania gruntów udzielone decyzją administracyjną. Dotyczy to wszystkich gruntów, w tym tych dotyczących projektów deweloperskich prezentowanych na zapasach.

Grupa stosuje liniową metodę amortyzacji oraz stawki amortyzacyjne: metoda renty wieczystej, albo przez okres objęty użytkowaniem w zależności od umowy.

W przypadku identyfikacji w umowie elementów leasingowych i elementów nieleasingowych Grupa wybiera praktyczne rozwiązanie zgodnie z którym ujmuje każdy element leasingowy oraz jakiegokolwiek towarzyszące elementy nieleasingowe jako pojedynczy element leasingowy.

Dodatkowo w przypadku do portfela leasingów o podobnych cechach Grupa stosuje standard do całego portfela, kiedy racjonalnie oczekuje, że wpływ jaki zastosowanie niniejszego standardu w stosunku do portfela będzie miało na sprawozdanie finansowe, nie będzie istotnie różnił się od wpływu zastosowania go do pojedynczych leasingów w ramach tego portfela.

Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwołalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Na moment pierwszego ujęcia, Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżących płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych stopą leasingu, a jeśli nie jest ona dostępna – to krańcową stopą oprocentowania długu charakterystyczną dla danego składnika aktywów.

W skład płatności leasingowych wchodzi:

- stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe,
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy,
- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej,
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli okres leasingu odzwierciedla skorzystanie przez leasingobiorcę z opcji wypowiedzenia leasingu.

Jednocześnie Grupa ujmuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowanej o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednio

poniesione przez leasingobiorcę. Po początkowym ujęciu Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, wymienionych poniżej (zmiany w umowie leasingu), lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Zmiany w umowie leasingu, które powodują konieczność zaktualizowania wartości zobowiązania obejmują:

- zmiana okresu leasingu,
- zmiana dotycząca oceny opcji kupna bazowego składnika aktywów.

Dla powyższych zmian Grupa stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową.

Dla poniższych zmian:

- zmiana w kwocie, której zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej,
- zmiana w przyszłych opłatach leasingowych wynikająca ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalania tych opłat, wliczając w to na przykład zmianę w celu uwzględnienia zmian w stawkach czynszów na wolnym rynku w następstwie przeglądu tych czynszów.

Grupa stosuje niezmienną stopę dyskontową, chyba że zmiana w opłatach leasingowych wynika ze zmiany zmiennych stóp procentowych. W tym przypadku Grupa stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową, która odzwierciedla zmiany w stopie procentowej.

Grupa uznaje kwotę aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Jeżeli jednak wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania została zmniejszona do zera i ma miejsce dalsze zmniejszenie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, Grupa ujmuje pozostałą kwotę aktualizacji wyceny w wyniku.

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja jest kalkulowana przy użyciu metody liniowej przez szacowany okres ekonomicznego użytkowania. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na Spółkę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa

z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Grupa zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Grupa amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej.

Grupa zdecydowała u ujęciu aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywom, gdy stanowią własność Grupy. Zobowiązania są prezentowane odpowiednio w długoterminowych – gdy aktywo z tytułu prawa do użytkowania jest klasyfikowane jako środek trwały, nieruchomości inwestycyjna lub nieruchomości inwestycyjna w budowie, bądź krótkoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy aktywów klasyfikowanych jako zapasy.

Grupa klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania wynikające z podpisanych umów/wydaných decyzji do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy	Wpływ na rachunek wyników
Umowy najmu powierzchni biurowych:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej	Tak
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Umowy najmu środków transportu:		
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Użytkowanie wieczyste gruntów:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej	Tak
- nieruchomości inwestycyjne w budowie, niewyceniane do wartości godziwej, lub	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości nieruchomości inwestycyjnej w budowie	Nie
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
- zapasy	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości zapasów	Nie

Zobowiązania z tytułu leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31–B.3.34 usuwa się z bilansu, gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę. Szczególnym przypadkiem jest prawo wieczystego użytkowania gruntów, w stosunku, do którego Grupa zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązania z tytułu leasingu gruntu jak i odpowiadające im aktywa z tytułu prawa do korzystania z gruntów w użytkowaniu wieczystym pozostają ujęte w bilansie, pomimo iż zgodnie z politykami opisanymi w części 2.5. Metody ustalania wyniku finansowego przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości.

Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z tytułu leasingu z zapasów na należności od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tytułu leasingu danego gruntu. Do momentu przeniesienia (notarialnego) na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe, gdyż ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

Grupa jako leasingodawca

W przypadku umów, w których Grupa występuje jako leasingodawca, każda umowa leasingu podlega klasyfikacji jako leasing operacyjny lub finansowy. Umowy leasingowe, w ramach, których leasingodawca

zachowuje istotną część ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania przedmiotu leasingu klasyfikowane są jako leasing operacyjny. Umowa leasingowa jest klasyfikowana jako leasing finansowy, jeżeli w wyniku tej umowy następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania przedmiotu leasingu na leasingobiorcę.

W przypadku umów leasingu operacyjnego, Grupa ujmuje liniowo przychody z tytułu leasingu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku umów leasingu finansowego Grupa wyksięguje składnik majątku będący przedmiotem umowy ujmując jednocześnie należność z tytułu leasingu.

Subleasing – transakcja, w której bazowy składnik aktywów jest dalej oddawany w leasing przez leasingobiorcę („pośredniego leasingodawcę”) osobie trzeciej, a leasing („główny leasing”) między głównym leasingodawcą a leasingobiorcą pozostaje w mocy.

Subleasing Grupa klasyfikuje następująco:

- jeżeli zdecydowano się na wybór zwolnienia z tytułu leasingu krótkoterminowego dla leasingu głównego, subleasing jest klasyfikowany jako leasing operacyjny,
- w przeciwnym wypadku subleasing jest klasyfikowany w odniesieniu do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego, a nie bazowego składnika aktywów.

Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing operacyjny pośredni leasingodawca (Grupa), kontynuuje ujęcie zobowiązania leasingowego oraz składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego. Jednocześnie w okresie leasingu rozpoznaje przychody z subleasingu. Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing finansowy pośredni leasingodawca (Grupa):

- zaprzestaje ujmowania składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego w dacie początkowej umowy subleasingu,
- w to miejsce rozpoznaje inwestycję netto z subleasingu i ocenia ją pod kątem utraty wartości (należność leasingowa),
- kontynuuje ujmowanie pierwotnego zobowiązania leasingowego.

Aktywa finansowe

Zgodnie z MSSF 9 Grupa zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja składników jest dokonywana na moment początkowego ujęcia. Uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz analizy charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności oraz środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania niespełniające definicji ekwiwalentów środków pieniężnych zgodnie z MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych (tj. zabezpieczenie gwarancji bankowych oraz środki zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych) Grupa wycenia według zamortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego zamiarem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu oraz warunki umowne tych składników aktywów finansowych powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Aktywa wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów. Grupa stosuje średnią ważoną z instrumentów finansowych o takim samym rodzaju i ryzyku, jako obowiązującą metodę rozchodu w zakresie instrumentów finansowych.

Jeżeli renegotiacja lub innego rodzaju modyfikacja umownych przepływów pieniężnych generowanych przez składnik aktywów finansowych skutkuje jego wyksięgowaniem zgodnie z MSSF 9, zmodyfikowany instrument traktuje się jako nowy. W przypadku renegotiacji lub innej modyfikacji umownych przepływów pieniężnych generowanych przez dany składnik aktywów, która nie powoduje wyksięgowania, Grupa przeszacowuje wartość bilansową brutto tego składnika aktywów finansowych (tj. kwotę jego zamortyzowanego kosztu przed uwzględnieniem odpisu na straty kredytowe). Przeszacowanie polega na zdyskontowaniu nowych oczekiwanych umownych przepływów pieniężnych (po modyfikacji) przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wynikającą z przeliczenia różnicę ujmuje się jako zysk/stratę w wyniku finansowym. Od tego momentu jednostka ocenia, czy ryzyko kredytowe danego instrumentu finansowego znacząco wzrosło po jego początkowym ujęciu, porównując ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego (na zmodyfikowanych warunkach) z ryzykiem na moment początkowego ujęcia (na warunkach sprzed modyfikacji).

Należności

Należności handlowe i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmuje się w bilansie w cenie transakcyjnej a następnie według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych. Kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Zasady tworzenia odpisów aktualizujących opisano poniżej w sekcji Utrata wartości aktywów finansowych.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone to instrumenty dłużne utrzymywane w celu pozyskania umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI”).

Aktywa te wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg zamortyzowanego kosztu ustalonego metodą efektywnej stopy procentowej.

Zasady tworzenia odpisów aktualizujących opisano poniżej w sekcji „Utrata wartości aktywów finansowych”.

Utrata wartości aktywów finansowych ('ECL')

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości

w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL').

Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

Należności handlowe

Grupa stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL') w horyzoncie życia należności. Grupa do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia na podstawie danych historycznych (za okres ostatnich 5 lat skorygowanych o wartość pieniądza w czasie oraz informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych) dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych. Na potrzeby analizy należności handlowe podzielone są na dwie grupy: należności z tytułu sprzedaży mieszkań i najmu oraz pozostałe należności.

Tak wyliczone prawdopodobieństwo niespłacenia się należności w każdej z grup przeterminowania dla poszczególnych kategorii należności jest przykładane do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania i kalkulowany jest odpis na oczekiwane straty kredytowe należności.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa.

Takie należności są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące pożyczek oraz obligacji jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać.

Jeżeli na dzień sprawozdawczy ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu tego instrumentu finansowego w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym.

Znaczący wzrost następuje po dokonaniu analiz sytuacji finansowych podmiotów, którym Grupa udzieliła pożyczek, w szczególności:

- prognoz finansowych oraz wartości godziwej posiadanych nieruchomości, oraz informacji na temat projektów inwestycyjnych prowadzonych przez te spółki,
- analizy wartości kapitałów tych spółek i jego zmian w analizowanych okresach,
- analizy wyników finansowych.

W przypadku wzrostu ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, oczekiwane straty kredytowe kalkulowane są w całym okresie życia danego instrumentu finansowego.

Grupa kalkuluje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego w oparciu o ryzyko kredytowe podmiotów, którym udzielono pożyczek oraz dla których wyemitowano obligacje i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie pożyczki udzielone i obligacje objęte ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Takie pożyczki i obligacje są wyłączane z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Grupa staje się stroną wiążącą umowy. Grupa korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami

kursów walut czy stóp procentowych. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są aktywami finansowymi, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe.

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych (IRSy) bądź w zyskach/stratach z tytułu pochodnych instrumentów (Forwardy), zaś w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jako przepływy z działalności operacyjnej (forwardy) i finansowej (IRSy).

Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe (do 3 miesięcy od daty założenia), a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o narosłe odsetki. Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

Zobowiązania

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu średniego NBP. Linia kredyty, obligacje, pożyczki obejmuje także Zobowiązania z tytułu profit share, a zmiana wyceny ujmowana jest jako koszt odsetkowy, w okresie kiedy ta zmiana nastąpiła. Profit share jest integralną częścią pożyczki co wynika z postanowień umownych. Pożyczka wraz z należnymi dodatkowymi odsetkami stanowi udział pożyczkodawcy w pożyczkobiorcy, który podlega wykupowi w momencie sprzedaży projektu (lub w ostatecznym terminie zapadalności).

Zobowiązania finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne, a następnie wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu”. W wycenie zobowiązań ujmuje się wszystkie koszty pozyskania finansowania, obejmujące bezpośrednio związane z finansowaniem koszty prowizji bankowych, koszty pośredników i agentów, koszty prawne, rzeczoznawców oraz bankowego monitora.

Zobowiązania pozostałe

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według amortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnicą pomiędzy wartością według amortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego i pozostałych podatków obejmują zobowiązania Grupy wynikające z rozrachunków publicznoprawnych czyli w głównej mierze z tytułu podatków: dochodowy, VAT, od nieruchomości, ubezpieczeń społecznych itd.

W zobowiązaniach z tytułu dywidend Grupa prezentuje niewypłacone na dzień bilansowy dywidendy dla akcjonariuszy.

Grupa ma zobowiązania z tytułu kaucji od wykonawców, które stanowią formę zabezpieczenia należytego wykonania robót przez wykonawców oraz dotrzymania przez nich okresu gwarancyjnego bądź służą do pokrycia ewentualnych kosztów wynikających z niewywiązania się przez nich z powyższego. Kaucje są dyskontowane na dzień bilansowy w oparciu o datę zapadalności i stopę dyskontową przyjętą na dzień zaksięgowania kaucji. Dyskonto jest odnoszone na wartość zapasów, jeśli spełnia kryteria kapitalizacji.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami obejmują wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych oraz wpłaty zwolnione z tych rachunków. Zobowiązania z tytułu umów z klientami prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych. W ramach tych zobowiązań Zarząd nie identyfikuje istotnego elementu finansowania.

Umowy wystawionych gwarancji finansowych

Grupa wycenia udzielone gwarancje finansowe po początkowym ujęciu według wyższej z następujących wartości:

- (i) kwoty odpisu na oczekiwane straty kredytowe oraz
- (ii) początkowo ujętej kwoty w odpowiednich przypadkach pomniejszonej o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15.

Zgodnie z zasadami MSSF 9 Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące udzielonych gwarancji jako oczekiwane płatności mające na celu zrekompensowanie posiadaczowi gwarancji poniesionej straty kredytowej. Grupa w pierwszej kolejności określa wartość ekspozycji Grupy z tytułu udzielonych gwarancji (faktyczna całkowita wartość zobowiązania warunkowego na dzień bilansowy). Tak ustalona ekspozycja netto z tytułu gwarancji jest mnożona przez wskaźnik defaultu (ustalonego w oparciu o ryzyko kredytowe podmiotów, którym udzielono gwarancji i skorygowanego o wskaźnik odzysku).

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. W momencie rozpoczęcia leasingu, aktywo z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu są sobie równe, nie występuje zatem różnica przejściowa i nie jest tworzony podatek odroczony. W trakcie okresu leasingu powstaje różnica pomiędzy wartością aktywa a zobowiązaniem

leasingowym. Grupa nalicza odroczony podatek dochodowy na różnicy między tymi wartościami. Podejście to ma na celu odzwierciedlenie związku między aktywem z tytułu prawa do użytkowania a zobowiązaniem z tytułu leasingu oraz ujęcie podatku odroczonego na podstawie łącznych różnic przejściowych. Ta metoda zapewnia efektywną stawkę podatkową, która lepiej odzwierciedla ekonomikę całej transakcji leasingu. Zgodnie z ostatnimi zmianami w zakresie MSR 12, Grupa ujmuje, opisane powyżej różnice przejściowe, w szyku rozwartym w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Grupa kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwrócić się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie pod stawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia.

Kapitał własny

Grupa posiada następujące rodzaje kapitału własnego:

- kapitał zakładowy,
- kapitał zapasowy,
- kapitał z tytułu programów opcyjnych,
- zyski zatrzymane,
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych,
- kapitały udziałowców niekontrolujących.

Kapitał zakładowy (akcyjny) wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS.

W kapitale zapasowym ujmowane są różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną ze sprzedaży akcji

Kapitał z tytułu programów opcyjnych dotyczy długoterminowego programu motywacyjnego opartego na wielkości wypłaconej dywidendy, którym objęci są członkowie Zarządu.

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Grupy.

W ramach zysków zatrzymanych Grupa ujmuje zysk (stratę) netto za bieżący rok obrotowy oraz niepodzielony

zysk lub niepokrytą stratę z roku obrotowego i lat ubiegłych,

Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych – Grupa ujmuje różnice kursowe powstałe przy przeliczeniu na walutę polską poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej jednostki zagranicznej.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Grupa tworzy rezerwy na niewykorzystane urlopy pracowników. Rezerwa jest kalkulowana raz na kwartał. Rezerwa jest szacowana dla każdego pracownika indywidualnie, jako iloczyn wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS, będące kosztem pracodawcy oraz dni przysługującego, a niewykorzystanego urlopu na dzień bilansowy, na który liczona jest rezerwa. Rezerwy na niewykorzystywane urlopy prezentowane są w pozycji rezerwy krótkoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a zmiana wartości rezerwy w okresie odnoszona jest w koszty wynagrodzeń. Grupa tworzy rezerwy na odprawy emerytalne. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo w momencie przejścia pracownika na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych. Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Grupa tworzy rezerwy na naprawy gwarancyjne. Rezerwa jest tworzona co kwartał, na danym projekcie w momencie oddania do użytkowania – docelowo na okres 5-ciu lat. Wartość rezerwy jest kalkulowana jako iloczyn wartości kosztów realizacji projektu oraz

współczynnika poziomu rezerwy. Współczynnik ten jest ustalany na bazie historycznych danych. Wyjściowa kwota rezerwy każdego kwartału jest korygowana o poniesione już nakłady na realizację napraw. Grupa prowadzi co kwartał analizę poniesionych oraz przyszłych nakładów na poszczególnych projektach. Jeśli wyjściowa kwota rezerwy skorygowana o poniesione nakłady jest mniejsza od zakładanej przez dział serwisu gwarancyjnego wartości napraw, to wówczas wysokość rezerwy jest wartością podaną przez wspomniany dział. Skutki wyceny rezerwy są ujmowane w Rachunku Zysków i Strat w pozycji „Koszt własny sprzedaży”.

Grupa prezentuje powyższe rezerwy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na rezerwy długoterminowe i rezerwy krótkoterminowe.

Płatności w formie akcji

W transakcjach płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych Grupa wycenia nabyte usługi i zaciągnięte zobowiązanie w wartości godziwej zobowiązania. Do czasu, gdy zobowiązanie zostanie uregulowane, Grupa na koniec każdego okresu sprawozdawczego, a także na dzień rozliczenia wycenia zobowiązanie w wartości godziwej, a ewentualne zmiany wartości ujmuje w zysku lub stracie danego okresu.

2.5

Metody ustalania wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży

Kwota przychodów odpowiada wartości wynagrodzenia ustalonego w umowach z klientami z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Zgodnie z MSSF 15 Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Po spełnieniu (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia jednostka ujmuje jako przychód kwotę równą cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia. W celu ustalenia ceny transakcyjnej jednostka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat (do 500 zł), większych niedopłat, których Grupa decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich oraz końcowych obmiarów powierzchni, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

Premie osób zatrudnionych na umowie o pracę (innych niż kierownicy biur sprzedaży), zajmujących się sprzedażą mieszkań na danej inwestycji mieszkaniowej podlegają aktywowaniu na zapasy w okresie do dnia oddania danej inwestycji mieszkaniowej do użytkowania.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości ujmowane są w momencie przeniesienia kontroli nad nieruchomością inwestycyjną kupującemu, co ma miejsce gdy prawnie przeniesiono własność i wydano nieruchomość kupującemu.

Grupa analizuje czy umowa sprzedaży zawiera kilka obowiązków świadczenia. Zwykle umowa sprzedaży może zawierać następujące obowiązki świadczenia:

- sprzedaż nieruchomości,
- wykonanie prac aranżacyjnych (fit out) oraz innych prac wykończeniowych po przeniesieniu kontroli nad nieruchomością na kupującego,
- wykonanie usługi pośrednictwa w najmie nieruchomości (szukanie klientów na najem).

Do poszczególnych obowiązków świadczeń Grupa alokuje ceny transakcyjne na bazie ich proporcjonalnej indywidualnej ceny sprzedaży.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wraz z kosztami ich sprzedaży są prezentowane w pozycji „Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat.

Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży usług (wykonanie prac aranżacyjnych oraz usługi pośrednictwa w najmie) w okresie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia.

Grupa mierzy stopień zaawansowania usługi na bazie zaawansowania wykonywanych świadczeń/prac.

Grupa działa jako principal w odniesieniu do wszystkich tych świadczeń i wykazuje z tytułu ich wykonania koszt własny i przychód w okresie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia.

Element ceny transakcyjnej alokowany do wykonania prac aranżacyjnych (fit out) oraz innych prac wykończeniowych, po przeniesieniu kontroli nad nieruchomością na kupującego oraz wykonanie usługi pośrednictwa w najmie nieruchomości (szukanie klientów na najem) jest ujmowany jako zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Dotyczy to również sytuacji potencjalnych obniżek czynszu oraz udzielonych wakacji bezczynszowych.

Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług (prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług) Grupa ujmuje w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Koszt własny sprzedaży

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia, stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np. sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności, koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

W ramach kosztu własnego sprzedaży Grupa ujmuje rezerwy na naprawy gwarancyjne.

Koszty administracyjne związane z realizacją projektów

Koszty administracyjne związane z projektami obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą: podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której nie można ich przypisać do konkretnego projektu bądź dotyczą one projektów, których realizacja została zakończona oraz

pozostałe koszty związane z utrzymaniem projektów deweloperskich. Koszty wynagrodzeń pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której można je przypisać do konkretnego projektu w trakcie realizacji są kapitalizowane w wartość projektu. Alokacja kosztów odbywa się na podstawie godzin pracy zaraportowanych przez pracowników.

Koszty te, pomimo pośredniego związku z realizacją projektów deweloperskich, nie są kapitalizowane w wartości zapasów / nieruchomości inwestycyjnych, ponieważ:

- w świetle MSR 2, koszty te podlegają wyłączeniu z ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów z uwagi na to, że nie są ponoszone w celu doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca,
- w świetle MSR 40, który odwołuje w niniejszym zakresie do zapisów MSR 16, nie dopuszcza możliwości kapitalizowania kosztów administracyjnych i ogólnozakładowych w wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Koszty finansowania

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat wg metody zamortyzowanego kosztu, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23.

Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu, aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów, pomniejszone o środki wpłacone przez klientów. W przypadku leasingu, aktywowane są koszty odsetkowe od zobowiązania leasingowego dotyczącego konkretnego projektu w koszt tego projektu (finansowanie celowe).

Zgodnie z wymogami MSR 23 Grupa rozpoczyna aktywowanie kosztów finansowych w momencie, gdy podejmuje działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży. Działania te, obejmują więcej czynności aniżeli tylko związane z jego fizyczną

budową. Składają się na nie także prace techniczne i administracyjne poprzedzające przystąpienie do fizycznej budowy, takie jak działania związane z otrzymaniem niezbędnych pozwoleń, prace projektowe i przygotowawcze. Rozpoczęcie aktywowania kosztów odbywa się w sytuacji, gdy nie jest oczekiwana istotna różnica w czasie między rozpoczętymi czynnościami administracyjnymi a rozpoczętymi pracami budowlanymi. Do działań takich nie zalicza się jednak utrzymywania składnika aktywów, jeżeli nie towarzyszą temu żadne procesy wpływające na zmianę stanu składnika aktywów. Grupa kończy aktywowanie kosztów finansowych w momencie gdy składnik aktywów jest oddany do użytkowania.

Konsolidacja jednostek zależnych

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co ma miejsce wtedy, kiedy Spółka sprawuje władzę nad jednostką, polega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów, posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich zwrotów.

Jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości. W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która odpowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i w większości nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

Połączenia jednostek gospodarczych

Grupa posiada spółki zależne posiadające nieruchomości. W momencie przejęcia Grupa rozważa, czy nabycie stanowi nabycie przedsięwzięcia czy też nabycie składnika aktywów. Grupa analizuje czy nabycie spełnia definicję przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 3. W szczególności Grupa wykonuje test koncentracji umożliwiający uproszczoną ocenę tego, czy nabyty zespół działań i aktywów nie stanowi przedsięwzięcia. Pozytywny wynik testu koncentracji oznacza, że nabycie nie stanowi przedsięwzięcia i nie jest wymagana żadna dodatkowa ocena. Wynik testu koncentracji jest pozytywny, jeżeli zasadniczo cała wartość godziwa nabytych aktywów brutto jest skoncentrowana w pojedynczym, możliwym do zidentyfikowania składniku aktywów lub w grupie podobnych, możliwych do zidentyfikowania aktywów. Negatywny wynik powoduje konieczność przeprowadzenia szczegółowej analizy czy nabycie spełnia definicję przedsięwzięcia.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę, z wyjątkiem nabycia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, rozlicza się według metody przejęcia. Zapłatę przekazaną w transakcji połączenia jednostek gospodarczych wycenia się w wartości godziwej, obliczonej jako zbiorcza kwota wartości godziwych na dzień przejęcia przekazanych przez Grupę aktywów, zobowiązań zaciągniętych przez Grupę wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty związane z przejęciem ujmuje się w wynik w momencie ich poniesienia.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia. Jeżeli po ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej jednostce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazyjnym nabyciu.

Udziały niedające kontroli stanowiące część udziałów właścicielskich i uprawniające posiadaczy do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji można początkowo wycenić w wartości godziwej lub odpowiednio do proporcji

udziałów niedających kontroli w ujętej wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Wyboru metody wyceny dokonuje się indywidualnie dla każdej transakcji przejęcia.

W przypadku, gdy przejęcie jednostek zależnych nie stanowi przejęcia działalności, ujmuje się je jako przejęcie grupy aktywów i pasywów. Koszt przejęcia jest alokowany do aktywów i zobowiązań nabytych w oparciu o ich względne wartości godziwe i nie rozpoznaje się z tego tytułu wartości firmy ani odroczonego podatku dochodowego.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach

Jednostki stowarzyszone są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wspólne przedsięwzięcia to wspólne ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

Rok obrotowy jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć i jednostki dominującej jest jednakowy.

Inwestycje Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według ceny nabycia, a następnie uwzględnia się udział Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status wspólnego

przedsięwzięcia lub jednostki stowarzyszonej. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stosuje się wymogi MSR 28. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji testuje się na utratę wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów” jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną z wartością bilansową. Ujęta utrata wartości stanowi część wartości bilansowej inwestycji. Odwrócenie tej utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w stopniu odpowiadającym późniejszemu zwiększeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Grupa przestaje stosować metodę praw własności w dniu, kiedy dana inwestycja przestaje być jej jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz w sytuacji, gdy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Różnicę między wartością bilansową jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w jednostce stowarzyszonej lub we wspólnym przedsięwzięciu, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

Niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką ujmowaną metodą praw własności podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym zgodnie z udziałem Grupy w kapitale jednostki ujmowanej metodą praw własności.

Grupa udziela pożyczek jednostkom w ramach wspólnych przedsięwzięć, których spłata jest planowana zgodnie z terminem wynikającym z zawartych umów.

Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody oraz instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się na dostępnym dla Grupy głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania albo w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny

dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez kluczowego decydenta operacyjnego. Kluczowym decydem operacyjnym, który jest odpowiedzialny za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych, jest Zarząd Echo Investment S.A. W Grupie wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- segment mieszkań na sprzedaż (sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych w ramach projektów mieszkaniowych),
- segment mieszkań na wynajem Resi4Rent (wycena projektów oraz usługi związane z nadzorem nad przygotowaniem i realizacją projektów),
- segment domów studenckich StudentSpace (wycena projektów oraz usługi związane z nadzorem nad przygotowaniem i realizacją projektów),
- segment nieruchomości komercyjnych: centra handlowe i biurowce (najem, wycena i sprzedaż projektów, sprzedaż usług oraz pozostałe usługi dla zewnętrznych kontrahentów – księgowe, leasingowe, deweloperskie).

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segmentu, wyceny aktywów i zobowiązań segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów. Miernikiem wyniku segmentu operacyjnego jest „zysk/ strata brutto ze sprzedaży”.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w nocie 36 do sprawozdania finansowego.

Zysk (strata) netto na akcję

Zysk (strata) netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku (straty) netto za dany okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji występujących w ciągu okresu.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

2.6

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

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z 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 1 stycznia 2025 r. lub później.

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

2.7

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 31 grudnia 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.)

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.)

Mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później.

Roczne zmiany do MSSF

(opublikowane 18 lipca 2024 r.)

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

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

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.

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

(opublikowane 18 grudnia 2024 r.)

Mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później.

Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzony przez UE – obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później.

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

Noty objaśniające



• Modern Mokotów I w Warszawie

Noty objaśniające do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

NOTA 1 Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży wg tytułów [tys. PLN]

	1.01.2025 – 31.12.2025	1.01.2024 – 31.12.2024
Przychody z tytułu umów z klientami		
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	1 642 916	746 820
Sprzedaż usług do Resi4Rent (Segment: Resi4Rent)	64 088	39 069
Usługi realizacji w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	21 247	47 159
Usługi realizacji w centrach handlowo – rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	677	658
Pozostała sprzedaż (Segment: Nieruchomości komercyjne)	13 168	13 244
Sprzedaż usług do StudentSpace (Segment: StudentSpace)	69 694	39 094
Przychody z tytułu umów z klientami	1 811 790	886 044
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)		
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	8	187
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	128 439	116 923
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	69 838	77 657
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	2 645	2 593
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	200 930	197 360
Przychody razem	2 012 720	1 083 404

Poniżej przedstawiono ujawnienia, w odniesieniu do głównych grup przychodów, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych zapoznanie się z charakterem, kwotami, terminami uzyskania

oraz niepewnościami związanymi z przychodami i przepływami pieniężnymi wynikającymi z zawartych umów.

Przyszłe minimalne przepływy pieniężne wynikające z umów leasingu operacyjnego , w których grupa jest leasingodawcą [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
do 1 roku	60 715	96 263
powyżej 1 roku do 2 lat	50 149	84 605
powyżej 2 lat do 3 lat	49 545	82 536
powyżej 3 lat do 4 lat	34 837	36 834
powyżej 4 lat do 5 lat	29 403	35 924
powyżej 5 lata	45 217	64 190
Razem	269 865	400 353

Nieruchomości inwestycyjne wynajmowane są najemcom na podstawie umów leasingu operacyjnego z ratami miesięcznymi. W przypadkach, gdy uzna to za konieczne w celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Grupa może uzyskać gwarancje bankowe na okres trwania leasingu. Grupa narażona jest na zmiany wartości rezydualnej nieruchomości na koniec obowiązujących umów najmu. Ryzyko wartości rezydualnej ponoszone przez Grupę jest ograniczane poprzez aktywne zarządzanie portfelem nieruchomości w celu optymalizacji struktury najemców w celu:

- osiągnięcia najdłuższego możliwego średniego ważonego okres najmu,
- minimalizacji powierzchni niewynajętych we wszystkich nieruchomościach,
- minimalizacji rotacji najemców o wysokiej wiarygodności kredytowej.

Grupa stosuje również zachęty leasingowe głównie w postaci wakacji czynszowych oraz wykończenia wnętrza wynajmowanej powierzchni, aby zachęcić wysokiej klasy najemców do pozostania w nieruchomościach na dłuższe okresy najmu. W przypadku głównych najemców przyciąga to również innych najemców do nieruchomości, przyczyniając się w ten sposób do ogólnego poziomu obłożenia nieruchomości. Umowy najmu mogą zawierać klauzulę zobowiązującą najemcę do przywrócenia wynajmowanej powierzchni do stanu z momentu przekazania powierzchni najemcy, gdy najemca zdecyduje się nie przedłużać umowy najmu. Przyczynia się to do utrzymania nieruchomości i umożliwia szybkie ponowne wynajęcie powierzchni po odejściu najemcy.

Przychody [tys. PLN]

	1.01.2025 – 31.12.2025	1.01.2024 – 31.12.2024
Sprzedaż	1 642 916	746 820
Wynajem	8	187
Mieszkania	1 642 924	747 007
Wynajem	128 439	116 923
Usługi fit-out	21 247	47 159
Biura	149 686	164 082
Wynajem	69 838	77 657
Usługi development	677	658
Centra	70 515	78 315
Sprzedaż usług	64 088	39 069
Resi4Rent	64 088	39 069
Sprzedaż usług	69 694	39 094
StudentSpace	69 694	39 094
Sprzedaż	3 795	2 330
Wynajem	2 645	2 593
Usługi	9 373	10 914
Pozostałe	15 813	15 837

Wartość przychodów Grupy rozpoznanych w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia wyniosła 1 789 866 tys. zł (838 227 tys. zł w 2024 r.)

Wartość przychodów Grupy rozpoznawanych w trakcie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia wyniosła 222 854 tys. zł (245 177 tys. zł w 2024 r.)

(A)

Przychody związane z działalnością deweloperską – sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej w projektach mieszkaniowych

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione, w chwili wydania kupującemu nieruchomości, które następuje na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Umowy zawarte w ramach tej grupy

przychodów nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z tym, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów. Zobowiązania z tytułu umów odzwierciedlają wpłacone zaliczki dokonane przez klientów. Poniższa tabela prezentuje zmiany w saldzie zobowiązań z tytułu umów w odniesieniu do tej grupy przychodów.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami [tys. PLN]

	1.01.2025 – 31.12.2025	1.01.2024 – 31.12.2024
Zobowiązania z tytułu umów z klientami – stan na początek okresu	840 263	457 377
Zwiększenia – wpłaty	1 886 773	1 129 706
Ujęte jako przychody w okresie	(1 642 916)	(746 820)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(501 997)	(392 076)
Zobowiązania z tytułu umów z klientami – stan na koniec okresu	1 084 120	840 263

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 r. wynosi 5 142 313 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie

989 852 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującemu nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki/Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Projekty mieszkaniowe					
Fuzja Lofty I, Łódź	projekt zakończony	73 524	19 557	-3 930	6 174
Fuzja Lofty II, Łódź	projekt zakończony	105 463	73 665	3 273	10 048
Boho, Łódź	projekt zakończony	108 069	247	610	144
Empark I, Warszawa	projekt zakończony	591 669	73 624	4 076	18 267
Wita Stwosza, Kraków	projekt zakończony	165 211	11 569	9 462	5 494
Awipolis etap 4a, Wrocław	projekt zakończony	36 410	-	-	-
Bonarka Living II C, Kraków	projekt zakończony	103 682	54	54	-
Bonarka Living II D, Kraków	projekt zakończony	88 095	37	37	-
Browary Wrocławskie BA1,BL3, Wrocław	projekt zakończony	105 580	148	148	-
Browary Wrocławskie BA2-3, Wrocław	projekt zakończony	183 484	1 528	1 528	-
Browary Wrocławskie BL1-2, BP3-4 Wrocław	projekt zakończony	164 718	720	720	-
Browary Wrocławskie BP1-2, Wrocław	projekt zakończony	63 591	356	356	-
Browary Wrocławskie BP5-6, Wrocław	projekt zakończony	109 107	140	140	-
Modern Mokotów VI, Warszawa	projekt zakończony	277 457	11 759	10 461	1 297
Olimpia Port M1-4, Wrocław	projekt zakończony	71 923	33	33	-
Olimpia Port M21,M22,M23, Wrocław	projekt zakończony	72 638	64	64	-
Olimpia Port M37,M39, Wrocław	projekt zakończony	81 871	7	7	-
Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław	projekt zakończony	54 184	8	8	-
Planty Raławickie R10, Wrocław	projekt zakończony	70 424	70 424	635	2
River Point 4, Wrocław	projekt zakończony	123 471	227	227	-
River Point 6 , Wrocław	projekt zakończony	104 134	16	16	-
Sady nad Zieloną 2 A1, C, Wrocław	projekt zakończony	56 552	39	39	-
Sady nad Zieloną 2B, Wrocław	projekt zakończony	73 422	1 119	1 059	60
Wieża Jeżyce I, Poznań	projekt zakończony	111 171	2 580	2 500	80
Zenit I, Łódź	projekt zakończony	65 720	27	27	-
Zenit II, Łódź	projekt zakończony	52 461	1 534	1 534	-
Zenit III, Łódź	projekt zakończony	65 410	3 107	2 955	152
Dąbrowskiego D3, Kraków	IV Q 2025	26 703	26 703	414	2
Wieża Jeżyce II, Poznań	IV Q 2025	166 358	166 358	10 435	89
Zenit IV, Łódź	IV Q 2025	74 040	74 040	3 474	638
Flow (Fab - Gh) I, Łódź	I Q 2026	85 645	85 645	77 726	7 087
Południk 17 K1 , Wrocław	I Q 2026	187 368	187 368	45 190	2 583
Południk 17 K2 , Wrocław	I Q 2026	120 877	120 877	35 811	1 640
Apartamenty M7, Warszawa	II Q 2026	514 443	514 443	172 622	-
Flare Apartamenty Grzybowska, Warszawa	II Q 2026	174 283	174 283	37 017	-
Wieża Jeżyce V, Poznań	II Q 2026	152 006	152 006	82 560	931
Flow (Fab - Gh) II, Łódź	III Q 2026	175 086	175 086	67 350	2 822
Wieża Jeżyce VI, Poznań	III Q 2026	165 185	165 185	56 576	3 111
29 listopada I, Kraków	IV Q 2026	198 981	198 981	17 380	333
Apartamenty Esencja II, Poznań	IV Q 2026	92 357	92 357	12 871	1 206
Duża Góra, Kraków	IV Q 2026	55 187	55 187	6 899	777
Modern Mokotów III, Warszawa	IV Q 2026	289 100	289 100	56 748	2 362
Przystań Reymonta WR1-3, Wrocław	IV Q 2026	276 590	276 590	83 203	2 534

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki/Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Przystań Reymonta WR2, Wrocław	IV Q 2026	130 350	130 350	25 938	260
Zenit VI, Łódź	IV Q 2026	78 142	78 142	1 558	555
P. Skargi, Katowice	I Q 2027	188 908	188 908	34 719	1 422
Browary Wrocławskie R1R2, Wrocław	II Q 2027	91 017	91 017	5 336	359
Bociana 5, Kraków	III Q 2027	207 721	207 721	3 519	1 765
Flow IV, Łódź	III Q 2027	100 093	100 093	899	1 186
Górska 1, Wrocław	III Q 2027	235 796	235 796	13 796	992
Gwarna, Wrocław	III Q 2027	68 696	68 696	17 597	793
Juliusza, Kraków	III Q 2027	160 478	160 478	481	-
Powstańców 7D, Wrocław	III Q 2027	225 422	225 422	42 699	2 332
Stacja Wola III, Warszawa	III Q 2027	242 104	242 104	38 057	2 918
Modern Mokotów IV, Warszawa	IV Q 2027	293 885	293 885	1 188	5 125
Czarneckiego - M, Wrocław	III Q 2028	92 903	92 903	1 750	415
Razem Projekty Mieszkaniowe		8 049 165	5 142 313	989 853	85 954
Projekty pozostałe					
Pozostałe		8 314	8 314	8 314	-
Razem projekty pozostałe		8 314	8 314	8 314	-
Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe		8 057 479	5 150 627	998 167	85 954

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych (dot. projektów mieszkaniowych)
 ** Zaliczki pozostałe (kwota brutto) do zwolnienia z rachunków powierniczych (dot. projektów mieszkaniowych)

W pozycji "Zobowiązania z tytułu umów z klientami" Grupa prezentuje otrzymane i odblokowane z rachunków powierniczych wpłaty od klientów na mieszkania w projektach mieszkaniowych w trakcie realizacji oraz wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowanych

na rachunkach powierniczych. Na 31 grudnia 2025 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 989 852 tys. zł. Na 31 grudnia 2024 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 682 100 tys. zł.

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Projekty mieszkaniowe					
Boho, Łódź	projekt zakończony	107 643	4 754	215	2 496
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	108 895	1 853	172	-
Fuzja II, Łódź	projekt zakończony	101 964	8	106	-
Fuzja III, Łódź	projekt zakończony	83 792	181	42	64
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 434	1 121	-	-
Osiedle Enter IA, Poznań	projekt zakończony	42 191	125	34	-
Osiedle Enter IB, Poznań	projekt zakończony	39 009	99	24	-
Osiedle Enter II, Poznań	projekt zakończony	61 826	262	10	-
Osiedle Enter III, Poznań	projekt zakończony	65 559	1 666	7	3
Fuzja Lofty I, Łódź	I Q 2025	73 075	68 656	17 475	2 829
Empark I, Warszawa	III Q 2025	590 163	590 164	168 248	28 330
Fuzja Lofty II, Łódź	IV Q 2025	99 252	99 252	1 925	8 135
Wita Stwosza, Kraków	IV Q 2025	165 850	165 850	32 552	4 855
Awipolis Etap 2, Wrocław	projekt zakończony	79 986	4	4	-
Bonarka Living II C, Kraków	projekt zakończony	103 682	56	56	-
Bonarka Living II D, Kraków	projekt zakończony	88 095	108	108	-
Browary Wrocławskie BP1-2, Wrocław	projekt zakończony	63 591	398	398	-
Browary Wrocławskie BA1,BL3, Wrocław	projekt zakończony	105 580	361	361	-
Browary Wrocławskie BA2-3, Wrocław	projekt zakończony	183 484	1 731	1 731	-
Browary Wrocławskie BL1-2, BP3-4 Wrocław	projekt zakończony	164 718	846	846	-
Browary Wrocławskie BP5-6, Wrocław	projekt zakończony	109 107	176	176	-
Olimpia Port M1-4, Wrocław	projekt zakończony	71 923	78	78	-
Olimpia Port M28-33, Wrocław	projekt zakończony	142 270	2	2	-
Olimpia Port M21,M22,M23, Wrocław	projekt zakończony	72 638	108	108	-
Olimpia Port M34,M35, Wrocław	projekt zakończony	76 911	21	21	-
Olimpia Port M37,M39, Wrocław	projekt zakończony	81 871	2	2	-
Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław	projekt zakończony	54 184	135	135	-
Planty Raławickie R9, Wrocław	projekt zakończony	120 797	8	1	7
River Point 4, Wrocław	projekt zakończony	123 471	227	227	-
River Point 6 , Wrocław	projekt zakończony	104 134	1 788	783	1 005
Rytm Kabaty, Warszawa	projekt zakończony	290 397	-	-	-
Zenit I, Łódź	projekt zakończony	65 720	27	27	-
Sady nad Zieloną 2 A1, C, Wrocław	projekt zakończony	56 552	7 959	2 093	5 866
Stacja Wola II, Warszawa	projekt zakończony	145 768	124	124	-
Awipolis etap 4, Wrocław	I Q 2025	108 416	108 416	94 716	-
Zenit II, Łódź	I Q 2025	50 484	50 484	42 307	3 592
Awipolis etap 4a, Wrocław	III Q 2025	36 627	36 627	28 260	435
Modern Mokotów VI, Warszawa	III Q 2025	275 874	275 874	28 150	344
Sady nad Zieloną 2B, Wrocław	III Q 2025	72 238	72 238	33 162	971
Zenit III, Łódź	III Q 2025	65 949	65 949	5 859	635
Dąbrowskiego D3, Kraków	IV Q 2025	26 689	26 689	6 802	523
Flow (Fab - Gh) I, Łódź	IV Q 2025	83 642	83 642	23 066	469
Planty Raławickie R10, Wrocław	IV Q 2025	70 432	70 432	30 425	1
Wieża Jeżyce II, Poznań	IV Q 2025	165 714	165 714	28 343	778
Południk 17 K1 , Wrocław	II Q 2026	187 344	187 344	15 707	1 245

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki/Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Południk 17 K2 , Wrocław	II Q 2026	123 499	123 499	8 457	1 082
Wieża Jeżyce V, Poznań	II Q 2026	154 107	154 107	12 415	3 621
Apartamenty M7, Warszawa	III Q 2026	510 506	510 506	39 180	-
Flow (Fab - Gh) II, Łódź	III Q 2026	178 067	178 067	13 212	1 174
Wieża Jeżyce VI, Poznań	III Q 2026	164 386	164 386	2 562	1 161
Gwarna, Wrocław	IV Q 2026	68 681	68 681	6 747	742
Przystań Reymonta WR1-3, Wrocław	IV Q 2026	275 847	275 847	13 700	2 161
Przystań Reymonta WR2, Wrocław	IV Q 2026	129 822	129 822	6 850	2 216
P. Skargi, Katowice	IV Q 2026	188 256	188 256	3 304	266
Stacja Wola III, Warszawa	I Q 2027	242 109	242 109	2 290	15 593
Powstańców 7D, Wrocław	III Q 2027	221 878	221 878	8 495	735
Razem Projekty Mieszkaniowe		7 275 099	4 348 717	682 100	91 334
Projekty pozostałe					
Pozostałe		66 828	66 828	66 828	-
Razem projekty pozostałe		66 828	66 828	66 828	-
Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe		7 341 927	4 415 545	748 928	91 334

* Zaliczki zwolnione z rachunkow powierniczych (dot. projektow mieszkaniowych)
 ** Zaliczki pozostałe (kwota brutto) do zwolnienia z rachunkow powierniczych (dot. projektow mieszkaniowych)

(B) Sprzedaż nieruchomości komercyjnych - biurowce i centra handlowe

Grupa rozpoznaje rodzaje i liczby świadczeń, do których zobowiązała się na rzecz kupującego w ramach umowy sprzedaży nieruchomości. W ramach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa ujmuje przychód w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego, który jest momentem przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę. Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między jednostką a kupującym. Jej poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty, przy uwzględnieniu kwoty przyszłych zobowiązań wynikających z treści ekonomicznej zawartej umowy. Występującym w tego rodzaju kontraktach elementem zmiennym (z uwagi na jej zależność od przyszłych wydarzeń) jest kwota dotycząca gwarancji czynszowych (rental guarantee). Pomimo niepewności, Grupa jest w stanie wiarygodnie oszacować płatności, jakich będzie musiała ponieść z tytułu

niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, na moment zawarcia umowy. Oszacowane płatności pomniejszają wynagrodzenie z umowy, a tym samym rozpoznawany przychód z tytułu jej wykonania. Wynik na sprzedaży nieruchomości komercyjnych, które klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne, zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, prezentowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych. Szczegóły dotyczące zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem rozpoznanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawiono w notce 33. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży Grupa ujmuje jako element skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w momencie rozpoznania przychodu ze sprzedaży składnika majątku. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Cena sprzedaży

nieruchomości uzyskiwana od nabywcy jest z reguły w tego typu umowach uiszczana w momencie sprzedaży. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź

innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów.

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży, które miały miejsce w 2025 r. zostały zaprezentowane w notce 5.

(C) Przychody z najmu

Budynki komercyjne – centra handlowe i biura, oddane do użytkowania, oraz pojedyncze lokale w projektach mieszkaniowych przeznaczone na najem stanowią dla Grupy źródło przychodów z najmu. Zgodnie z MSSF 16 Leasing przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Umowy najmu zawierają element nie leasingowy opisany w pkt (D) poniżej.

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

(D) Przychody z realizacji prac wykończeniowych (fit-out)

W ramach usług realizacji inwestycji biurowych standardem rynkowym jest realizacja prac wykończeniowych na powierzchniach, przed ich przekazaniem najemcom. Grupa świadczy usługi prac wykończeniowych, co obejmuje przygotowanie i uzgodnienie zakresu prac, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane oraz nadzór i koordynację robót budowlanych. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie zakończenia prac. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Grupie po przekazaniu powierzchni biurowej najemcy. Czas trwania kontraktów jest relatywnie krótki i wynosi od 1 do 2 miesięcy. Ponadto,

w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 21).

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy realizacji prac wykończeniowych (fit-out) podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 r. wynosi 7 066 tys. zł (31 grudnia 2024 r. wynosi 1 100 tys. zł). Przychody te zostaną rozpoznane w momencie zrealizowania prac co w zależności od obiektu biurowego przewidywane jest w następujących okresach:

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów realizacji prac wykończeniowych wg stanu na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

Budynek	Termin realizacji	Wartość
Fuzja CD	2026/02	1 414
City2	2026/06	3 528
City2	2026/06	696
City2	2027/11	627
City2	2028/09	802
Razem		7 066

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów realizacji prac wykończeniowych wg stanu na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Budynek	Termin realizacji	Wartość
React I	2025/04	651
CityI	2025/05	449
Razem		1100

(E) Przychody z usług realizacji inwestycji

W ramach usług realizacji inwestycji Grupa świadczy usługi przygotowania i organizacji procesu inwestycyjnego w odniesieniu do projektów deweloperskich, których właścicielem są inne podmioty, jednostki współzależne od Grupy Echo oraz podmioty niepowiązane. W ramach swych obowiązków Grupa podejmuje się wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych oraz innych czynności niezbędnych do zarządzania realizacją inwestycji. Proces ten obejmuje przygotowanie inwestycji, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane, nadzór

i koordynację robót budowlanych oraz obsługę klientów. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w okresie świadczenia usług. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Grupie miesięcznie. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 21).

(F) Pozostałe przychody osiągnięte przez Grupę

Zarząd dokonał analizy pozostałych umów o świadczenie usług, w tym usług świadczenia pośrednictwa w zakresie nieruchomości, świadczenia usług księgowych, prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych i pozostałych. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. dla pewnych umów – w momencie zakończenia danego rodzaju usługi (np. podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości w wyniku świadczenia usługi pośrednictwa w zakresie nieruchomości) albo w okresie świadczenia danego rodzaju usług (np. w okresie świadczenia usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, usług marketingowych, doradztwa, prawnych czy zarządzania nieruchomościami). W większości przypadków, usługi

realizowane są w okresach miesięcznych i w takim samym okresie są rozliczane, a wynagrodzenie dla Grupy staje się należne. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie sprzedaży nieruchomości), wynagrodzenie wynikające z zawartych umów zawiera element zmienny, jednakże z charakteru tych umów wynika, że Grupa ma prawo do wynagrodzenia dopiero w momencie wykonania zobowiązania umownego. To oznacza, że wynagrodzenie zmienne jest znane w momencie ujęcia przychodu, a jego wartość nie ulega później zmianom. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 21).

(G)

Przychody ze sprzedaży mieszkań pod wynajem

W ramach sprzedaży nieruchomości zaliczanych do kategorii R4R, dot. platformy mieszkań pod wynajem, Grupa ujmuje przychód w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie przeniesienia kontroli nad nieruchomością

na nabywcę. Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między jednostką a kupującym. Jej poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty.

Koszt własny sprzedaży [tys. PLN]

	1.01.2025-31.12.2025	1.01.2024-31.12.2024
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	(1 082 620)	(489 732)
Usługi realizacji powierzchni w obiektach biurowych	(30 463)	(62 169)
Usługi realizacji powierzchni w centrach handlowo – rozrywkowych	(163)	(141)
Sprzedaż Resi4Rent	(45 212)	(16 908)
Sprzedaż StudentSpace	(58 415)	(26 414)
Pozostałe	(22 555)	(16 160)
Koszt własny sprzedaży, razem	(1 239 428)	(611 524)
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(71 474)	(66 586)
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(35 973)	(37 730)
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(2 098)	(2 327)
Koszt własny z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	(109 545)	(106 643)
Koszt własny sprzedaży, razem	(1 348 973)	(718 167)

Koszty według rodzaju

	1.01.2025-31.12.2025	1.01.2024-31.12.2024
Amortyzacja	(18 764)	(15 786)
Zużycie materiałów i energii	(128 146)	(91 108)
Usługi budowlane	(1 080 450)	(662 337)
Pozostałe usługi obce	(437 029)	(291 635)
Podatki i opłaty	(36 384)	(34 557)
Wynagrodzenia	(151 906)	(110 509)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(17 700)	(17 743)
Pozostałe koszty rodzajowe	(38 778)	(53 350)
Koszty według rodzaju, razem	(1 909 157)	(1 277 024)
Zmiana stanu zapasów produktów gotowych i produkcji w toku	284 693	297 383
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	81 409	82 883
Koszty sprzedaży	99 042	80 631
Koszty ogólnego zarządu	95 040	97 961
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(1 348 973)	(718 167)

Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	(16 630)	(6 156)
- koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(27 586)	(12 678)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej), w tym:	(172 019)	1 626
- rozliczenie przychodów w czasie z tytułu najmu	(5 137)	(656)
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych (nota nr 13)	(131 401)	20 302
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (nota nr 14)	1 578	665
- zmiany wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota nr 15)	(37 059)	(18 685)
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	(188 649)	(4 530)

W 2025 r. Grupa sprzedała biurowce City 2 we Wrocławiu i Brain Park etap II w Krakowie oraz Centrum handlowe Libero w Katowicach. Transakcje zostały opisane w nocie 5.

W pozycji zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są m.in. koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease), które dotyczą głównie projektów West4 Business Hub I, Midpoint i City 2 we Wrocławiu, Fuzja Office w Łodzi, Face2Face oraz Libero w Katowicach.

W związku ze spełnieniem w 2025 r. warunków do wyceny wskazanych w polityce rachunkowości, Grupa dokonała pierwszej wyceny nieruchomości Wita Stwosza w Krakowie.

W pozycji aktualizacja wartości nieruchomości prezentowane są głównie wyceny projektów biurowych Brain Park I i II, Wita w Krakowie, Fuzja w Łodzi oraz centrum handlowego Libero w Katowicach.

W związku z decyzją Zarządu Grupy o sprzedaży projektu biurowego Brain Park II w Krakowie i centrum handlowego Libero w Katowicach w Q2 i Q3 2025 r. została dokonana wycena, która odzwierciedla cenę możliwą do uzyskania na obecnym rynku. Zmiana wartości wyceny dla Brain Park II wyniosła (-) 17 062 tys. zł, natomiast dla Libero (-) 109 510 tys. zł. Dostosowano również wartość Brain Park I a zmiana wyceny wyniosła (-) 34 976 tys. zł.

NOTA 4 Kwoty dotyczące nieruchomości ujęte w rachunku zysków i strat

Kwoty dotyczące nieruchomości ujęte w rachunku zysków i strat [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	198 277	194 580
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(107 447)	(104 316)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	(1 041)	(948)

Szczegółowe informacje na temat kwot dotyczących nieruchomości ujętych w rachunku zysków i strat znajdują się dodatkowo w nocie 3.

Biurowiec City 2 we Wrocławiu

23 czerwca 2025 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną City 2 – drugi budynek kompleksu biurowego City Forum, za cenę 31 000 tys. EUR powiększonych o podatek od towarów i usług. Po przeliczeniu ceny wg obowiązującego kursu rozpoznano przychód w kwocie 132 398 tys. zł, z czego 5 652 tys. zł ujęto w zobowiązaniach Grupy jako przychód przyszłych okresów obejmujący przychodów ze sprzedaży usług aranżacji. Przychód przyszłych okresów ma zostać ujęty w wyniku finansowym Grupy w momencie wypełnienia określonych w umowie zobowiązań sprzedającego wobec kupującego. Cena została zapłacona Grupie w całości do dnia bilansowego. Z otrzymanej zapłaty został spłacony kredyt w kwocie 11,9 mln EUR wynikający z umowy kredytu zawartej przez sprzedawcę z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. w dniu 12 czerwca 2019 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej City 2 Grupa rozpoznała stratę w wysokości 11 443 tys. zł, wykazaną w pozycji Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

W ramach transakcji zawarta została również umowa gwarancji czynszowej. Podstawowe postanowienia umowy przewidują udzielenie na rzecz nabywcy nieruchomości gwarancji pokrycia przez sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych za niewynajęte powierzchnie w budynku na okres 5 lat od zawarcia umowy oraz płatność przez sprzedającego kupującemu kwoty wartości zachęt przyznanych najemcom budynku, wymaganych na dzień zawarcia umowy.

W związku z zawarciem umowy gwarancji czynszowej, Grupa wyceniła i ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązanie na oczekiwane koszty tej gwarancji, którego wysokość na dzień bilansowy wynosi 3 445 tys. zł.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami i nakładami koniecznymi do poniesienia wyniosła 18 646 tys. zł.

Biurowiec Brain Park etap II w Krakowie

7 listopada 2025 r. spółka zależna Echo Investment S.A., tj. Echo – Arena sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zawarła ze spółką Greenstone Brain Park sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży biurowca Brain Park etap II w Krakowie.

Wartość transakcji 33 047 tys. EUR powiększone o VAT została pomniejszona o wartość okresów beczynszowych co w rezultacie dało kwotę 32 373 tys. EUR powiększoną o VAT.

W ramach transakcji Strony zawarły również umowy gwarancji jakości Budynku, umowę gwarancji czynszowych, zaś Umowa Sprzedaży zawiera szczegółowe postanowienia w zakresie wykonania przez Sprzedającego prac wykończeniowych. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Jakości przewidują udzielenie Kupującemu gwarancji jakości na Budynek

i budowlę znajdujące się na Nieruchomości. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowych przewidują zapewnienie kupującemu pokrycia przez Sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części Budynku, które nie zostały wynajęte podmiotom trzecim w dniu podpisania Umowy oraz tych, które zostały wynajęte, ale ich przekazanie do odpowiednich najemców jeszcze nie nastąpiło. Podstawowe postanowienia Umowy o Prace Wykończeniowe przewidują zobowiązanie Sprzedającego do przeprowadzenia prac aranżacyjnych i budowlanych na Nieruchomości, w zakresie w jakim nie zostały one wykonane przed zawarciem Umowy Sprzedaży.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami i nakładami koniecznymi do poniesienia wyniosła (-) 16 223 tys. zł.

Centrum handlowe Libero w Katowicach

29 października 2025 r. spółka zależna Echo Investment S.A., tj. Galeria Libero – Projekt Echo – 120 sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Kielcach zawarła ze spółką Espliego Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży Centrum Handlowego Libero w Katowicach.

Wartość transakcji wyniosła 103 mln EUR powiększone o VAT.

Ponadto, w dniu Umowy Strony zawarły umowę gwarancji przychodów operacyjnych netto generowanych przez Nieruchomość, z której prawa i obowiązki Sprzedającego zostały następnie przeniesione na Echo Investment S.A. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji przewidują (i) udzielenie na rzecz Kupującego gwarancji pokrycia przez Echo Investment S.A. przychodów generowanych przez Nieruchomość w zakresie, w jakim przychody w danym okresie nie osiągną określonej kwoty wskazanej w Umowie Gwarancji, (ii) płatność przez

Echo Investment S.A. Kupującemu odpowiedniej części kwot wartości zachęt przyznanych najemcom Budynku w związku z zawarciem nowych umów najmu po dacie zawarcia Umowy Gwarancji oraz (iii) zobowiązanie Echo Investment S.A. do wykonania prac w Budynku w zakresie, w jakim na podstawie odpowiedniej umowy najmu takie zobowiązanie będzie spoczywać na wynajmującym. Umowa Gwarancji wygaśnie najpóźniej w dniu 31 grudnia 2030 r.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami i nakładami koniecznymi do poniesienia wyniosła 19 841 tys. zł.

NOTA 6 Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2025– 31.12.2025	1.01.2024– 31.12.2024
Rozwiązanie rezerw	5 497	7 221
Odsetki z działalności operacyjnej	2 660	5 805
Kary umowne	1 742	878
Odszkodowanie za straty górnicze	–	8 501
Korekty podatków i opłat (w tym VAT)	910	2 396
Zysk ze zbycia inwestycji w jednostkach zależnych	1 148	–
Pozostałe	1 119	1 994
Pozostałe przychody operacyjne razem	13 076	26 795

NOTA 7 Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
Utworzone rezerwy	(6 540)	(2 043)
Aktualizacja wartości aktywów	(3 865)	(413)
Korekty podatków i opłat (w tym VAT)	(8 445)	-
Kary umowne	(1 928)	(3 589)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(195)	(3 223)
Zwrot opłat z tytułu służebności	(512)	(1 679)
Darowizny	(310)	(473)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(245)	(770)
Pozostałe	(5 349)	(3 736)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(27 389)	(15 926)

W pozycji "Utworzone rezerwy" prezentowane są głównie rezerwy na sprawy sądowe dla projektów sprzedanych w latach ubiegłych.

NOTA 8 Przychody finansowe

Przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	30 476	29 901
Przychody z tytułu wyceny nabytych pakietów wierzytelności	1 721	10 380
Zysk ze zbycia inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach	7 455	-
Umorzenie pożyczek i odsetek	3 837	-
Przychody z tytułu instrumentów pochodnych Interest Rate Swap	-	8 362
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	2 084	3 868
Przychody z tyt dyskonta	829	-
Pozostałe przychody finansowe	695	131
Przychody finansowe razem	47 097	52 642

Koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(143 836)	(163 090)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(58 472)	(53 473)
Koszty z tytułu podziału zysku (profit share)	10 486	3 766
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(8 239)	(11 756)
Koszty z tytułu dyskonta	-	(3 175)
Koszty z tyt instrumentów pochodnych	(4 292)	-
Pozostałe koszty finansowe	(65)	(1 806)
Koszty finansowe, razem	(204 418)	(229 535)

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątku. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana kwota kosztów ogólnego finansowania zewnętrznego wyniosła w 2025 r. 50 743 tys. zł wg rocznej stopy kapitalizacji 7,94% (w tym: na zapasy 48 427 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie 2 316 tys.

zł). W 2024 r. było to 40 549 tys. zł wg rocznej stopy kapitalizacji 10,23% (w tym: na zapasy 33 694 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 6 855 tys. zł).

W 2025 r. kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego na nieruchomościach inwestycyjnych w budowie wyniosła 1 424 tys. zł (brak w 2024 r.) wg stopy kapitalizacji EURIBOR 1M + marża.

W pozycji koszty z tytułu podziału zysku (profit share) prezentowane są koszty, które dotyczą głównie Centrum handlowego Libero w Katowicach.

Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
Zyski z tytułu zrealizowanych dodatnich różnic kursowych oraz ujemnych	7 352	1 344
Zyski/straty z tytułu niezrealizowanych dodatnich różnic kursowych oraz ujemnych	(582)	19 726
Zysk z tytułu różnic kursowych, razem	6 770	21 070

NOTA 11 Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- wycena instrumentów finansowych	-	(2 712)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(51 541)	(49 666)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(66 433)	(44 506)
- strata podatkowa	50 654	54 600
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(4 512)	(1 499)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	27 333	21 198
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(49 477)	(40 056)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	1 874	2 306
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	41 691	30 130
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	27 817	28 606
- MSSF 16 leasing	2 347	4 385
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	35 021	112 077
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(10 936)	(145 598)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 987)	(12 864)
- zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	844	1 783
- pozostałe	(3 146)	651
	(11 451)	(41 164)
2. Zmiana w okresie		
- wycena instrumentów finansowych	-	2 712
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	42 347	(1 876)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	3 204	(21 927)
- strata podatkowa	3 440	(3 946)
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(555)	(3 014)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	(1 464)	6 135
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(8 147)	(9 421)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	658	(432)
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	1 377	11 561
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	14 291	(789)
- MSSF 16 leasing	(789)	(2 038)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	26 022	(77 056)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(45 330)	134 662
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	472	(124)
- zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	254	(939)
- pozostałe	378	(3 797)
	36 158	29 711
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- wycena instrumentów finansowych	-	-
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(9 196)	(51 541)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(63 229)	(66 433)
- strata podatkowa	54 094	50 654
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(5 067)	(4 512)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	25 870	27 333
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(57 624)	(49 477)

Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	2 532	1 874
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	43 068	41 691
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	42 107	27 817
- MSSF 16 leasing	1 558	2 347
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	61 046	35 021
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(56 266)	(10 936)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 516)	(12 987)
- zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 098	844
- pozostałe	(2 769)	(3 146)
	24 706	(11 451)
- z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	184 319	151 928
- zmiana w ciągu roku	32 392	38 934
- Sprzedaż jednostki zależnej	(2 781)	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	159 613	163 377
- zmiana w ciągu roku	(3 765)	9 223
- Sprzedaż jednostki zależnej	6	-

* Szacowana wartość obciążenia podatkowego dotycząca przewidywanych zmian w strukturze Grupy wynikająca z różnicy pomiędzy podatkową i bilansową wartością udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

Grupa na dzień 31 grudnia 2025 r. nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 46 987 tys. zł z tytułu strat podatkowych.

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2026 (1 115 tys. zł), 2027 (10 830 tys. zł), 2028 (74 832 tys. zł), 2029 (84 298 tys. zł), 2030 (113 624 tys. zł).

Grupa na dzień 31 grudnia 2024 r. nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 44 296 tys. zł z tytułu strat podatkowych.

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2025 (10 987 tys. zł),

2026 (16 566 tys. zł), 2027 (27 951 tys. zł), 2028 (103 524 tys. zł), 2029 (107 570 tys. zł).

W 2025 r. Grupa wykorzystała straty podatkowe w kwocie 82 960 tys. zł (2024 r.: 86 027 tys. zł). Kwota obejmuje wykorzystanie strat, niezależnie od tego, czy na dzień ich powstania rozpoznano aktywo z tytułu podatku odroczonego, obejmuje również straty powstałe w wyniku korekt rozliczeń podatkowych lat ubiegłych.

W pozycji "MSSF 16 leasing" ujęto podatek odroczony dla aktywa z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 12 563 tys. zł (31 grudnia 2024 r. w kwocie 11 188 tys. zł) oraz dla zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 11 005 tys. zł (31 grudnia 2024 r. w kwocie 8 841 tys. zł).

Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2025 – 31.12.2025	1.01.2024 – 31.12.2024
1. Zysk brutto	56 027	83 624
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	10 645	15 889
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(4 018)	(4 377)
Efekt podatkowy dochodów z tytułu zmiany na rezerwach i zobowiązaniach niepodlegających opodatkowaniu	(3 097)	(791)
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe – należności rozwiązanie	(116)	(732)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	24 920	10 419
Efekt podatkowy kosztów finansowych trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	1 086	3 756
Usługi finansowe ponad limit ebidta	27 744	21 340
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(393)	-
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	3 520	8 059
Podatek dochodowy z lat poprzednich	31	825
Straty podatkowe z lat ubiegłych dla których rozpoznano odroczonego podatek dochodowy	(1 014)	(2 537)
Wynik okresu spółek osobowych	-	(3 543)
Efekt zmiany stawki podatkowej	(192)	(255)
Rozliczenie transakcji sprzedaży akcji Archicom S.A. w Grupie	-	19 947
Rozwiązanie aktywo od nadwyżki kosztów finansowania dłużnego	8 454	-
Różnice razem	56 925	52 111
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, w tym:	67 570	68 000
- część bieżąca	106 514	97 712
- część odroczone	(38 944)	(29 712)

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 13 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	Biura	Centra Handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2024	438 328	573 519	12 536	120 073	1 144 456
- zakup	124 805	-	-	46 192	170 997
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	38 589	3 016	-	61	41 666
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	25 466	15 977	596	(21 736)	20 302
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(128 662)	-	-	-	(128 662)
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	111 738	6 441	-	2 429	120 608
- przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	131 069	-	-	-	131 069
- przeniesienie do należności z tytułu leasingu	-	-	-	(6 942)	(6 942)
Stan na 31.12.2024	741 333	598 952	13 132	140 076	1 493 493
- zakup	68 285	-	-	29 321	97 606
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	4 568	2 911	-	-	7 479
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	(55 648)	(65 254)	9 282	(19 781)	(131 401)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(244 714)	(471 008)	-	(8 750)	(724 472)
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	16 194	-	-	16 194
- sprzedaż	(128 142)	-	-	-	(128 142)
Stan na 31.12.2025	385 682	81 795	22 414	140 866	630 757

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz z wyjątkiem nieruchomości po stronie Archicom S.A. wycenionej przez zewnętrznego rzeczoznawcę w kwocie 21 969 tys. zł.

Na wartość stanu nieruchomości na 31 grudnia 2025 r. składa się między innymi biurowiec Brain Park B w Krakowie. Jednocześnie w wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 31 grudnia 2025 r. wynosi 140 866 tys. zł (na 31 grudnia 2024 r. wynosi 140 076 tys. zł).

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych, przenosząc do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży biurowiec Brain Park II w Krakowie o wartości 111 730 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 2 697 tys. zł, biurowiec Brain Park A w Krakowie o wartości 138 539 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 2 858 tys. zł oraz centrum handlowe Libero w Katowicach o wartości 474 203 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 3 195 tys. zł.

Zmniejszenie stanu nieruchomości inwestycyjnych wynika ze sprzedaży biurowca City 2 we Wrocławiu o wartości

128 142 tys. zł. Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w 2025 r. zostały opisane w nocie 5.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom

3, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnej przyporządkowanej do poziomu 2 w kwocie 1 369 tys. zł. Szczegółowe informacje znajdują się w części 4.1 "Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy".

NOTA 14 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie [tys. PLN]

	Biura	Centra Handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2024	518 803	50 834	-	13 869	583 506
- zakup	-	-	-	4 739	4 739
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	68 703	14 114	-	-	82 817
- przeniesienie do zapasów	(19 619)	-	-	(404)	(20 023)
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(111 738)	(6 441)	-	(2 429)	(120 608)
- sprzedaż	(9 040)	-	-	(2 837)	(11 877)
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	919	(254)	-	-	665
Stan na 31.12.2024	448 028	58 253	-	12 938	519 218
- zakup	89 546	-	-	2 093	91 639
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	130 518	40 807	-	-	171 325
- przeniesienie do zapasów	(142 850)	-	-	(6 698)	(149 548)
- przeniesienie do środków trwałych	-	(51 680)	-	-	(51 680)
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	-	(16 194)	-	-	(16 194)
- przeniesienie do rozliczeń międzyokresowych (pozostałe należności)	(7 268)	-	-	-	(7 268)
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	1 609	22	-	(53)	1 578
Stan na 31.12.2025	519 583	31 208	-	8 280	559 071

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają kryteria do wyceny do wartości godziwej, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Metodologia wyceny opisana jest w części 2.4 „Podstawowe zasady rachunkowości”. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

Poniesione nakłady na realizację inwestycji dotyczyły głównie projektów inwestycyjnych zlokalizowanych w Krakowie, Łodzi oraz Wrocławiu.

Grupa dokonała pierwszy raz aktualizacji wartości godziwej biurowca Wita w Krakowie w kwocie 9 627 tys. zł oraz aktualizacji nieruchomości Fuzja w Łodzi w kwocie (-) 11 234 tys. zł i Swobodna I we Wrocławiu w kwocie 3 185 tys. zł.

W sprawozdaniu na 31 grudnia 2025 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 559 071 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składały się przede wszystkim biurowiec Swobodna I we Wrocławiu, Wita Stwosza w Krakowie oraz projekt w przygotowaniu Fuzja I_01 w Łodzi. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujęto prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 8 280 tys. zł (31 grudnia 2024 r. w kwocie 12 938 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części 4.1 "Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy".

Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

	Biura	Centra Handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2024	148 839	-	-	-	148 839
- zmiany wyceny nieruchomości - strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	(18 685)	-	-	-	(18 685)
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	128 662	-	-	-	128 662
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	996	-	-	-	996
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(131 069)	-	-	-	(131 069)
- sprzedaż	(128 743)	-	-	-	(128 743)
Stan na 31.12.2024	-	-	-	-	-
- zmiany wyceny nieruchomości - strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	6 292	(43 162)	-	(189)	(37 059)
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	244 714	471 008	-	8 750	724 472
- sprzedaż	(115 325)	(427 846)	-	(5 703)	(548 874)
Stan na 31.12.2025	135 681	-	-	2 858	138 539

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne stanowiące aktywa przeznaczone do sprzedaży według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Metodologia wyceny opisana jest w części 2.4 „Podstawowe zasady rachunkowości”. Wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży:

- Brain Park II w Krakowie o wartości 117 933 tys. zł
- Centrum handlowe Libero w Katowicach o wartości 430 941 tys. zł

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w 2025 r. zostały opisane w nocie 5.

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zwiększyła stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży, przenosząc z pozycji

nieruchomości inwestycyjne biurowiec Brain Park II w Krakowie o wartości 111 730 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 2 697 tys. zł, biurowiec Brain Park A w Krakowie o wartości 138 539 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 2 858 tys. zł oraz centrum handlowe Libero w Katowicach o wartości 474 203 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 3 195 tys. zł.

W sprawozdaniu na 31 grudnia 2025 r. Grupa zaprezentowała aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości 138 539 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składał się biurowiec Brain Park A w Krakowie.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części 4.1 "Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy".

Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Otrzymane kaucje (Nota 33)	4 932	-
Instrumenty pochodne (Nota 33)	67	-
Leasing (Nota 33)	2 858	-
Inne (Nota 33)	7 088	-
Razem	14 945	-

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży”

prezentowane są zobowiązania dotyczące biurowca Brain Park A w Krakowie.

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) [tys. PLN]

	Znak towarowy	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne i wartości niematerialne w budowie	Wartości niematerialne razem
1.01.2025 - 31.12.2025				
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	66 704	19 337	7 352	93 393
- zakupu	-	715	2 299	3 014
- sprzedaży	-	(5)	(21)	(26)
- likwidacji	-	(4 911)	(571)	(5 482)
- inne	-	(129)	(1 248)	(1 377)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	15 007	7 811	89 521
Skumulowana amortyzacja na początek okresu		(9 828)	(1 986)	(11 814)
- amortyzacja	-	(917)	(2 124)	(3 041)
- sprzedaży	-	1	1	2
- likwidacji	-	5 066	1 819	6 885
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(5 678)	(2 290)	(7 968)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	9 329	5 521	81 553
1.01.2024 - 31.12.2024				
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	66 704	10 254	9 222	86 180
- zakupu	-	120	9 390	9 510
- likwidacji	-	(1 008)	(1 289)	(2 297)
- inne	-	9 971	(9 971)	-
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	19 337	7 352	93 393
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	(9 024)	(790)	(9 814)
- amortyzacja	-	(1 725)	(517)	(2 243)
- likwidacji	-	-	244	244
- inne	-	922	(922)	-
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(9 828)	(1 986)	(11 813)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	9 509	5 366	81 579

Znak towarowy

W wyniku nabycia w 2021 r. akcji DKR Invest S.A. oraz udziałów DKR Investment sp. z o.o. (pośrednio Archicom S.A.) Grupa, w ramach wartości niematerialnych, ujęła rozpoznany znak towarowy „Archicom”. Wartość znaku wyniosła na dzień przejęcia 66 704 tys. zł. Od rozpoznanego znaku Grupa ujęła rezerwę na podatek odroczony w wysokości 12 674 tys. zł. Zarząd Grupy uznał, że nie istnieją żadne dające się przewidzieć ograniczenia okresu, w którym można spodziewać się, że usługi i towary sprzedawane pod zarządzanym przez Grupę znakiem towarowym będą generowały korzyści finansowe i w związku z tym znak towarowy jest traktowany jako wartość niematerialna o nieokreślonym okresie użytkowania, od których nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. W każdym

okresie sprawozdawczym następuje weryfikacja okresu użytkowania, w celu ustalenia, czy zdarzenia i okoliczności nadal potwierdzają ocenę, że okres użytkowania tego składnika nadal jest nieokreślony. Grupa corocznie przeprowadza test na utratę wartości znaku towarowego.

Na 31 grudnia 2025 r. Grupa przeprowadziła test na utratę wartości znaku towarowego „Archicom”, szacując wartość godziwą przy zastosowaniu metody zdyskontowanych opłat licencyjnych na podstawie pięcioletniego planu finansowego obejmującego lata 2026 – 2030 dla Grupy Archicom S.A. W analizie uwzględniono podstawowe przepływy pieniężne

wynikające m.in. z przychodów ze sprzedaży produktów i usług oraz kosztów nakładów marketingowych.

Dane wsadowe wykorzystane do powyższej wyceny nie są obserwowalne bezpośrednio ani pośrednio na aktywnych rynkach – wycena jest zaklasyfikowana do Poziomu 3 w hierarchii wartości godziwej.

Do przeprowadzenia testu na utratę wartości przyjęto poniższe założenia:

- Wartość godziwą ustalono na podstawie metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) – metoda opłat licencyjnych.
- Podstawą ustalenia wartości odzyskiwalnej jest składnik aktywów w postaci znaku towarowego.
- Stopa opłat licencyjnych została ustalona na poziomie 3,55% (4,14% w 2024 r.), po uwzględnieniu branżowej siły marki, wysokości udziału stóp opłat licencyjnych w wynikach podmiotów w sektorze o porównywalnych głównych parametrach przyjętego modelu biznesowego w zakresie kształtowania cen i potrzeb kapitałowych, wysokości rynkowych stóp opłat licencyjnych dla sektora, w którym działa podmiot.
- Średni ważony koszt kapitału (WACC) został przyjęty na poziomie 13,88% (14,74% w 2024 r.), zaś stopa dyskontowa dla zasobów niematerialnych wyniosła 14,82% (20,42% w 2024 r.).
- Okres projekcji przepływów pieniężnych przyjęto dla 5 lat (od 2026 r. do 2030 r.). (Przyjęto ten sam okres projekcji w 2024 r. tj. 5 lat od 2025 r. do 2029 r.)

- Wzrost przychodów ze sprzedaży w okresie projekcji został ustalony na średnim poziomie około 9% (30% w 2024 r.).
- Dla wartości końcowej przyjęto zerową stopę wzrostu długoterminowego (takie samo założenie w 2024 r.)

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd Grupy nie stwierdził utraty wartości znaku Archicom. Wobec powyższego wartość znaku na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi nadal 66 704 tys. zł.

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości na zmianę podstawowych założeń przyjętych do testu na utratę wartości znaku Archicom. Poniżej zaprezentowano wpływ, jaki miałyby zwiększenie i zmniejszenie stopy opłaty licencyjnej i stopy dyskonta, posługując się następującymi założeniami:

- Stopa opłaty licencyjnej – dodatkowego oszacowania przedziału wartości dokonano poprzez weryfikację wartości znaku towarowego dla obliczonej opłaty licencyjnej, skorygowanej odpowiednio o wskaźnik: -15%, -10%, +10% i +15%.
- Stopa dyskonta – w celu analizy wrażliwości zweryfikowano wartość znaku przy obniżeniu i podwyższeniu stopy dyskonta odpowiednio o: -1,5%, -1,0%, +1,0% i +1,5%.

Analizę przeprowadzono przy założeniu, że wszystkie inne założenia nie ulegają zmianie.

Analiza wrażliwości wartości od stopy opłaty licencyjnej

		Wysokość stopy opłaty licencyjnej						
		3,01%	3,19%	3,37%	3,55%	3,72%	3,90%	4,08%
Stopa dyskontowa	13,3%	57 022	98 154	139 286	179 394	219 264	260 396	301 528
	13,8%	54 392	93 678	132 964	171 272	209 353	248 639	287 925
	14,3%	51 984	89 580	127 177	163 837	200 281	237 877	275 473
	14,8%	49 773	85 816	121 860	157 007	191 945	227 989	264 032
	15,3%	47 734	82 346	116 958	150 709	184 260	218 872	253 484
	15,8%	45 849	79 137	112 425	144 885	177 152	210 440	243 728
	16,3%	44 101	76 161	108 221	139 483	170 559	202 619	234 678

Zmiany wartości rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) [tys. PLN]

	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budo- wie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowa- nia	Razem środki trwałe
1.01.2025 - 31.12.2025							
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	107	9 786	7 764	1 760	21 494	82 856	123 767
- nabycia	-	272	1 174	569	1 527	-	3 542
- objęcia kontroli nad spółkami zależnymi	-	42	6	-	13	-	61
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	14 292	14 292
- sprzedaży	-	-	(2 767)	(198)	(520)	(121)	(3 606)
- likwidacji	-	-	(1 798)	(237)	(2 691)	(6 615)	(11 341)
- utrata kontroli nad spółkami zależnymi	-	(42)	(6)	(2)	(13)	(2 988)	(3 051)
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budo- wie	681	50 912	-	-	87	-	51 680
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	788	60 970	4 373	1 892	19 897	87 424	175 344
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(1)	1 980	(5 406)	(1 032)	(12 130)	(32 680)	(49 270)
- amortyzacja	(5)	(2 354)	(514)	(31)	(1 750)	-	(4 654)
- likwidacji	-	244	1 681	180	2 626	2 310	7 041
- utrata kontroli nad spółkami zależnymi	-	1	2	2	6	632	643
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(11 069)	(11 069)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	2 405	83	159	66	2 713
- inne	-	-	-	-	-	3 000	3 000
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(6)	(129)	(1 832)	(798)	(11 089)	(37 741)	(51 596)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	782	60 840	2 540	1 093	8 809	49 683	123 748

	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budo- wie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowa- nia	Razem środki trwałe
1.01.2024 - 31.12.2024							
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	200	6 915	6 047	2 118	16 902	64 384	96 566
- nabycia	7	5 177	1 788	36	5 851	-	12 859
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	23 002	23 002
- sprzedaży	(100)	(697)	(30)	(363)	(793)	-	(1 984)
- likwidacji	-	(1 609)	(41)	(32)	(465)	(4 530)	(6 676)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	107	9 786	7 764	1 760	21 494	82 856	123 767
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(13)	2 435	(5 027)	(1 343)	(11 273)	(24 857)	(40 077)
- amortyzacja	(1)	(1 292)	(461)	(35)	(1 863)	-	(3 652)
- likwidacji	-	641	62	-	337	2 068	3 108
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(9 891)	(9 891)
- korekta z tytułu sprzedaży	13	195	19	345	669	-	1 242
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(1)	1 980	(5 406)	(1 032)	(12 130)	(32 680)	(49 270)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	106	11 766	2 357	727	9 365	50 176	74 497

NOTA 18 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności [tys. PLN]

Wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności przedstawia tabela poniżej:

	Rosehill Investments sp. z o.o., Berea sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. (Towarowa 22)	R4R Poland sp. z o.o. (Resi4Rent)	SGE JV co S. a r. l. (StudentSpace)	Projekt Browarna sp. z o.o.	Razem
Stan na 1.01.2024	281 303	101 351	259 814	-	-	642 468
- nabycie udziałów	-	-	-	48	-	48
- ujawnienie w związku ze zbyciem udziałów	-	-	-	-	6	6
- podwyższenie kapitałów	-	-	-	100 045	-	100 045
- udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(4 086)	40 187	71 173	18 493	(650)	125 116
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	(219)	-	(219)
- łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	5 247	5 247
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży)	-	815	7 432	38	(4 602)	3 683
- pozostałe	-	-	-	(84)	-	(84)
Stan na 31.12.2024	277 217	142 353	338 418	118 321	-	876 309
- udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(10 715)	24 161	5 704	3 199	(1 203)	21 146
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	(1 302)	-	(1 302)
- nabycie udziałów	-	3	-	7 451	-	7 454
- sprzedaż udziałów oraz rozliczenie udział Grupy Echo w zysku/stracie netto z lat ubiegłych	-	(69 542)	-	-	-	(69 542)
- łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	5 316	5 316
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży)	-	191	(43)	(33)	(4 113)	(3 997)
- pozostałe	-	-	(1 396)	-	-	(1 396)
Stan na 31.12.2025	266 502	97 166	342 683	127 636	-	833 988

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. (Towarowa 22)	R4R Poland sp. z o.o. (Resi4Rent)	SGE JV co S. a r. l. (StudentSpace)	Projekt Browarna sp. z o.o.	Razem
Dochody całkowite razem	815 188	326 601	1 161 010	425 435	(3 360)	2 724 874
Udział % Grupy Echo	30%	30%	30%	30%	55%	
Udział Grupy Echo w aktywach netto	244 556	97 980	348 303	127 631	(1 848)	816 622
Wartość firmy po uwzględnieniu odpisu	21 946	-	-	-	-	21 946
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży) oraz pozostałe korekty	-	(816)	(5 619)	6	1 848	(4 581)
Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	266 502	97 166	342 683	127 636	-	833 988
Udzielone pożyczki	-	46 917	350 175	-	114 332	511 424
Łączne zaangażowanie Grupy Echo we wspólnych przedsięwzięciach na 31.12.2025 r.	266 502	144 083	692 858	127 636	114 332	1 345 411

Rosehill Investments sp. z o.o., Berea sp. z o.o. (Galeria Młociny)

31 maja 2017 r. Grupa Echo wraz z Grupą EPP N.V. zawarły umowę kupna nieruchomości w Warszawie, przy ul. Zgrupowania AK Kampinos. Zawartą transakcją jednostki nabyły udziały w spółce Rosehill Investments sp. z o.o., która poprzez posiadane 100% udziałów w spółce Berea sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości Galeria Młociny. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 104,5 mln EUR. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2025 r. Grupa Echo posiadała 30% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70% było w posiadaniu Grupy EPP. Echo Investment S.A. i EPP N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział Grupy w spółkach Rosehill Investments sp. z o.o. oraz Berea sp. z o.o. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jest wyceniany przy użyciu metody praw własności. Na podstawie umowy spółki, wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

W 2022 r. Grupa Echo wraz z Grupą EPP N.V. dokonały proporcjonalnego podwyższenia kapitałów w spółce Rosehill Investments sp. z o.o. w wysokości 76,3 mln EUR (Grupa EPP N.V. – 53,4 mln EUR, Grupa Echo – 22,9 mln EUR).

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu. Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 266 502 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Rosehill Investments sp. z o.o. i Berea sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 71 mln zł, które w czwartym kwartale 2023 r. zostały przeznaczone na podwyższenie kapitałów we wspólnym przedsięwzięciu. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Echo nie posiada udzielonych pożyczek do spółek Rosehill Investments sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o.

W 2019 r. spółka dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce spółkontrolowanej Rosehill Investments sp. z o.o. (Galeria Młociny). W pierwszym półroczu 2019 r., w związku z otwarciem Galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki spółkontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 31 grudnia 2025 r. wynosi 13 091 tys. zł i nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2024 r.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej [tys. PLN]

31.12.2025

31.12.2024

Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna	1 573 145	1 659 892
Aktywa obrotowe – pozostałe	8 947	11 152
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	27 064	30 898
Aktywa razem	1 609 155	1 701 942
Zobowiązania długoterminowe	782 452	836 572
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	610 180	651 950
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	172 271	184 622
Zobowiązania krótkoterminowe	11 515	14 466
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	5 174	5 696
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 342	8 770
Zobowiązania razem	793 967	851 038
Kapitał własny	815 188	850 904
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w aktywach netto	244 556	255 271
Wartość firmy	35 037	35 037
Odpis z tytułu utraty wartości	(13 091)	(13 091)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	266 502	277 217

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

1.01.2025 – 31.12.2025

1.01.2024 – 31.12.2024

Przychody operacyjne	117 624	110 527
Koszty operacyjne, w tym:	(44 029)	(44 388)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	(64 250)	(2 281)
Koszty ogólnego zarządu	(2 454)	(2 726)
Koszty sprzedaży	(1 582)	(822)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(483)	1 472
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(45 414)	(69 941)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(34 601)	(67 374)
Zysk (strata) brutto	(40 588)	(8 159)
Podatek dochodowy	4 873	(5 462)
Zysk (strata) netto	(35 716)	(13 621)
Dochody całkowite razem	(35 716)	(13 621)
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(10 715)	(4 086)
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(10 715)	(4 086)

Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. (Towarowa 22)

15 września 2016 r. Grupa Echo wraz z Grupą EPP N.V. zawarły warunkową umowę kupna nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Towarowej 22, na której zostanie zrealizowane wspólne przedsięwzięcie inwestycyjne. Ostateczna umowa zakupu została zawarta 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln EUR gdzie Echo Investment zapłaciło 35,82 mln EUR, natomiast wkład EPP wyniósł 41,58 mln EUR.

8 czerwca 2022 r. miały miejsce następujące transakcje dotyczące tej nieruchomości:

- Grupa EPP N.V. podwyższyła kapitał we wspólnym przedsięwzięciu o 36 mln EUR, a następnie odsprzedała wszystkie swoje udziały nowemu inwestorowi, tj. spółce AFI Europe N.V. (spółka w pełni zależna od AFI Properties Ltd., będącą spółką publiczną zarejestrowaną w Izraelu i notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie),
- Echo Investment i AFI Europe N.V. dokonało proporcjonalnego wycofania wkładów we wspólnym przedsięwzięciu: Echo Investment w wysokości 7,1 mln EUR, natomiast AFI Europe N.V. – w wysokości 16,6 mln EUR,
- Echo Investment podpisało przedwstępną umowę zakupu części nieruchomości położonej przy ul. Towarowej 22 (część wspólnego przedsięwzięcia), która jest przeznaczona pod budowę mieszkań, oraz wpłaciło zaliczkę na tę działkę w kwocie 23,7 mln EUR, co stanowi 50% wartości działki.

W październiku 2023 r. i grudniu 2024 r. spółka zależna Echo Investment – Projekt Echo – 137 sp. z o.o. dokonała zakupu części nieruchomości położonej przy ul. Towarowej 22 przeznaczonej pod budowę mieszkań na łączną kwotę 177,6 mln zł od spółki Projekt Towarowa 22 sp. z o.o.

4 września 2025 r. Strood sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A., w wykonaniu opcji put zawarł umowę sprzedaży udziałów z Pebworth sp. z o.o., będącą spółką zależną AFI Europe N.V., dotyczącą sprzedaży przez Strood 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. Wstępna cena sprzedaży udziałów została ustalona na poziomie 17 391 tys. EUR, a kwota spłaty zadłużenia wewnątrzgrupowego związanego z Transakcją wyniosła 28 291 tys. zł.

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., spółkę zależną Emitenta, zostało rozliczone poprzez całkowitą spłatę wierzytelności na rzecz „Echo-Aurus” i ich przejęcie przez AFI Europe N.V.

Po zrealizowaniu powyższych transakcji oraz na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2025 r., Grupa Echo jest posiadaczem 30% udziałów, a AFI Europe N.V. 70% udziałów we wspólnym przedsięwzięciu.

Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Echo Investment S.A. i AFI Europe N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział tego wspólnego przedsięwzięcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo jest ujmowany metodą praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 97 166 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. i Projekt Echo 138 sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 46 917 tys. zł.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Towarowa 22

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej [tys. PLN]

31.12.2025

31.12.2024

Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna	376 268	769 122
Aktywa trwałe – pozostałe	14 627	33 080
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	11 990	21 615
Aktywa obrotowe	103 629	15 303
Aktywa razem	506 514	839 119
Zobowiązania długoterminowe	108 555	301 468
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	85 008	249 032
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	23 547	52 435
Zobowiązania krótkoterminowe	71 358	59 785
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	10 049	4 755
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	61 309	55 030
Zobowiązania razem	179 913	361 253
Kapitał własny	326 601	477 866
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(816)	(1 006)
Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	97 166	142 353

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Towarowa 22

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

1.01.2025 – 31.12.2025

1.01.2024 – 31.12.2024

Przychody operacyjne	10 493	124 475
Koszty operacyjne, w tym:	(14 506)	(108 931)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	121 587	141 510
Koszty ogólnego zarządu	(751)	(162)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(132)	347
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(6 583)	(1 364)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(3 101)	(1 651)
Zysk (strata) brutto	110 109	155 876
Podatek dochodowy	(29 572)	(21 920)
Zysk (strata) netto	80 537	133 956
Dochody całkowite razem	80 537	133 956
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia (30%)	24 161	40 187
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	24 161	40 187

R4R Poland sp. z o.o. (Resi4Rent)

20 lipca 2018 r. Echo Investment S.A. nabyło 30% udziałów i głosów we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym R4R Poland sp. z o.o. Pozostałe 70% udziałów i głosów nabyła jednostka R4R S.a.r.l. Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

Zgodnie z umową, przedsięwzięcie działa jako platforma mieszkań na wynajem w Polsce. W ramach przedsięwzięcia powstały budynki z mieszkaniami na wynajem – początkowo w trzech lokalizacjach w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu. Na podstawie umowy Echo Investment S.A. zapewnia planowanie, projektowanie oraz usługi realizacji inwestycji, podczas gdy R4R Poland sp. z o.o. jest samodzielnie odpowiedzialne za zarządzanie operacyjne platformą.

Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, zasilila kapitałowo spółkę R4R Poland sp. z o.o. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym łącznie na kwotę 39 236 tys. zł.

Jednocześnie Echo Investment udzieliło R4R Poland sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 350 175 tys. zł.

W latach 2018 – 2025 zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Grzybowska, ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska, Opaczewska, Wołoska), Gdańsku (ul. Kołobrzeska, Zielony Trójkąt), Krakowie (ul. 3 Maja, ul. Jana Pawła II, ul. Puskarska, ul. Romanowicza, Zabłocie, Młyńska), Poznaniu

(ul. Szczepanowskiego, Nowe Miasto, ul. Dmowskiego), Łodzi (ul. Wodna, ul. Kilińskiego) oraz Wrocławiu (ul. Grabiszyńska, ul. Jaworska, ul. Rychalska, Kępa, Park Zachodni, ul. Bardzka).

16 sierpnia 2025 r., R4R Poland sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży udziałów z Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, dotyczącą sprzedaży przez R4R Poland 100% udziałów w 18 spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością będących spółkami zależnymi od R4R Poland sp. z o.o.. Cena sprzedaży ustalona została na poziomie 2 400 mln 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.

Oczekuje się, że zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów w spółkach zależnych nastąpi do dnia 15 maja 2026 r. Umowa Przedwstępna Sprzedaży przewiduje następujące warunki zawieszające: (i) uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację w ramach Transakcji oraz (ii) uzyskanie pism dotyczących spłaty od banków udzielających finansowania spółkom zależnym.

Udział Grupy Echo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest ujmowany metodą praw własności. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 342 684 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Resi4Rent

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	435 545	2 316 339
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjne w budowie	974 753	1 085 650
Aktywa trwałe - pozostałe	16 583	28 614
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	48 088	150 874
Aktywa obrotowe - pozostałe	45 757	56 982
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	2 992 727	709 301
Aktywa razem	4 513 453	4 347 760
Zobowiązania długoterminowe	1 771 333	2 706 348
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	1 691 149	2 397 414
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	80 184	308 934
Zobowiązania krótkoterminowe	1 581 110	494 762
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	13 113	48 760
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	69 074	134 345
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług) dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 230 992	293 957
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	267 930	17 700
Zobowiązania razem	3 352 443	3 201 110
Kapitał własny	1 161 010	1 146 650
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(5 619)	(5 577)
Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	342 684	338 418

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Resi4Rent

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

1.01.2025 – 31.12.2025

1.01.2024 – 31.12.2024

Przychody operacyjne	14 411	176 730
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	147 904	274 244
Koszty administracyjne związane z projektami	(16 104)	(47 547)
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(31 108)	(31 423)
Amortyzacja	(823)	(680)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	1 080	(15)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(77 280)	(79 148)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(73 790)	(78 489)
Zysk (strata) brutto	38 903	292 841
Podatek dochodowy	(19 572)	(55 599)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	19 331	237 242
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(317)	-
Zysk (strata) netto	19 014	237 242
Dochody całkowite razem	19 014	237 242
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	5 704	71 173
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	5 704	71 173

SGE JV co S. a r. l. (StudentSpace)

6 marca 2024 r. Echo Investment S.A. nabyło 30% udziałów i głosów we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym (StudentSpace), w ramach którego będą realizowane projekty budowy domów studenckich w Polsce. Pozostałe 70% udziałów i głosów nabyła jednostka Signal Alpha 3 R1 S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

W realizację Przedsięwzięcia Echo Investment S.A. zamierza zaangażować do 31,3 mln EUR. Zakładany horyzont czasowy realizacji Przedsięwzięcia wyniesie od 3 do 5 lat.

Zakładana liczba łóżek, które mają być zrealizowane w ramach Przedsięwzięcia, wyniesie co najmniej 5 000. Zakładane proporcje źródeł finansowania przedsięwzięcia wyniosą (i) 40%-50% – finansowanie ze środków stron, (ii) pozostałe 60%-50% – dług.

Pierwsze dwa projekty zostały uruchomione w Krakowie. Przy ul. Wita Stwosza oraz w al. 29 Listopada z 1 230 miejscami dla studentów. Z kolei ukończenie pierwszego projektu w Warszawie planowane jest jesienią 2026 r.

Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, zasiłała kapitałowo spółkę SGE JV co S. a r. l. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym na kwotę 107 496 tys. zł.

Udział Grupy Echo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest ujmowany metodą praw własności. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 127 636 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – StudentSpace

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjne	531 123	290 520
Aktywa trwałe – pozostałe	28 642	1 477
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	23 967	97 943
Aktywa obrotowe – pozostałe	23 349	45 767
Aktywa razem	607 080	435 707
Zobowiązania długoterminowe	164 652	16 180
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	136 874	–
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	27 778	16 180
Zobowiązania krótkoterminowe	16 993	25 253
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	–	–
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16 993	25 253
Zobowiązania razem	181 645	41 433
Kapitał własny	425 435	394 274
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	6	38
Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	127 636	118 321

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – StudentSpace

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2025 – 31.12.2025	1.01.2024 – 31.12.2024
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	26 999	78056
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(18 257)	(2 129)
Amortyzacja	(2)	(3)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	4 642	(171)
Przychody i koszty finansowe	4 441	801
Zysk (strata) brutto	17 825	76 557
Podatek dochodowy	(7 162)	(14 914)
Zysk (strata) netto	10 663	61 643
Dochody całkowite razem	10 663	61 643
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	3 199	18 493
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	3 199	18 493

Projekt Browarna sp. z o.o.
(poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.)

7 marca 2024 r. została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Archicom Wrocław 2 sp. z o.o. (obecnie: Projekt Browarna sp. z o.o.) stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicom we wspólnym przedsięwzięciu wynosi 55%, a Rank Progress 45%. W wyniku transakcji Spółka utraciła wyłączną kontrolę nad jednostką. Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

Inicjatywa JV dotyczy realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie znajdującym się przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Projekt zakłada wniesienie przez Rank Progress do spółki gruntu, a kompleksową realizacją inwestycji zajmie się Archicom. W ramach trzyetapowej inwestycji planowana jest budowa osiedla o ponad 45 tys. mkw. PUM, z uwzględnieniem blisko 800 mieszkań.

28 marca 2024 r. podmiot spółkontrolowany oraz Rank Progress S.A. zawarły, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z dnia 7 marca 2024 r., umowę sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.) od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

W marcu 2025 r. Archicom S.A. udzielił spółce spółkontrolowanej Projekt Browarna sp. z o.o. pożyczki na łączną kwotę 3 400 tys. zł. Na 31 grudnia 2025 r. saldo udzielonych pożyczek przez Archicom S.A. spółce Projekt Browarna sp. z o.o. wynosiło 114 332 tys. zł.

Udział Grupy Echo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest ujmowany metodą praw własności. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia
– Projekt Browarna sp. z o.o.
Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe – pozostałe	5 022	2 032
Aktywa obrotowe – Zapasy	206 868	188 054
Aktywa obrotowe – pozostałe	3 693	952
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	6 672	2 210
Aktywa razem	222 255	193 249
Zobowiązania długoterminowe	213 177	191 909
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	209 099	190 182
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 078	1 726
Zobowiązania krótkoterminowe	12 438	2 513
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	185	131
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	12 253	2 382
Zobowiązania razem	225 615	194 422
Kapitał własny	(3 360)	(1 173)
Udział % Grupy Echo	55%	55%
Udział Grupy Echo w aktywach netto	(1 848)	(645)
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 55%)	(8 715)	(4 602)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	10 563	5 247
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	-	-

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia
– Projekt Browarna sp. z o.o.
Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

1.01.2025 –
31.12.2025

1.01.2024 –
31.12.2024

Przychody operacyjne	242	5
Koszty operacyjne	(241)	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(218)	(163)
Koszty ogólnego zarządu	(153)	(105)
Koszty sprzedaży	(2 052)	(1 074)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(32)	-
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(238)	(123)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(306)	(239)
Zysk (strata) brutto	(2 692)	(1 460)
Podatek dochodowy	505	277
Zysk (strata) netto	(2 187)	(1 183)
Dochody całkowite razem	(2 187)	(1 183)
Udział % Grupy Echo	55%	55%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(1 203)	(650)
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(1 203)	(650)

Aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	409 276	457 444
Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami	16 874	1 674
Kaucje długoterminowe	1 774	4 667
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 246	21 669
Stan na koniec okresu, w tym:	453 170	485 454
- długoterminowe	436 296	483 780
- krótkoterminowe	16 874	1 674

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym w PLN, z oprocentowaniem WIBOR + marża lub o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 418 132 tys. zł zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności: Towarowa 22, Resi4Rent, Projekt Browarna do spłaty w latach 2026–2032. Wartość bilansowa pożyczek udzielonych na rzecz pozostałych podmiotów wynosi 8 018 tys. zł, do spłaty w 2026 r.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej, ale Zarząd bierze pod uwagę, że pożyczkobiorcy są spółkami celowymi prowadzącymi projekt nieruchomościowy,

który stanowi źródło potencjalnych odzysków. Zarząd Grupy aktywnie monitoruje dłużników i ocenia możliwość zrealizowania przez nich zobowiązań pożyczkowych. W szczególności jest to możliwe w przypadku pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, przez co Grupa ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Grupy nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił także pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i ocenił taki odpis jako nieistotny. Szacunkowa wartość godziwa udzielonych pożyczek jest w przybliżeniu równa ich wartości bilansowej.

Zapasy [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Półprodukty i produkty w toku	2 409 899	2 015 246
– aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	24 159	49 444
Produkty gotowe	253 085	14 792
Towary	1 991	131 690
Zapasy, razem	2 664 975	2 161 728

Pozycja produkty gotowe obejmuje głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Pozycja półprodukty i produkty w toku zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i realizacji (np. usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Dodatkowo w pozycji tej wykazywane jest prawo do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie), na którym budowane są lokale mieszkalne i użytkowe. Pozostała wartość pozycji dotyczy poniesionych nakładów na świadczone usługi wykończenia lokali (fit-out). Ze względu na specyfikę działalności grunty świeżo zakupione prezentowane są jako grunty, a grunty przeznaczone pod zabudowę Grupa dzieli pomiędzy aktywa trwałe i obrotowe na podstawie szacowanej długości cyklu operacyjnego. Szczegóły podziału zostały opisane w części 2.4 "Podstawowe zasady rachunkowości".

Pozycja towary zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy wyceniane są według kosztu wytworzenia lub zakupu, jednak nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z rynku deweloperskiego. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

Zarząd Grupy dokonał przeglądu projektów na dzień bilansowy i analizy ich cyklu operacyjnego. W związku z zidentyfikowaniem projektów wykraczających poza standardowy cykl operacyjny Grupy, Zarząd Grupy podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa długoterminowe, w pozycji "Grunty przeznaczone pod zabudowę".

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). W przypadku leasingu aktywowane są koszty odsetkowe od zobowiązania leasingowego dotyczącego konkretnego projektu w koszt tego projektu (finansowanie celowe). W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana kwota kosztów ogólnego finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w 2025 r. 48 427 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 7,9%), natomiast w 2024 r. – 33 694 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 10,23%).

Wartość zapasów na 31 grudnia 2025 r. wynosi 2 664 975 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 1 357 077 tys. zł.

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(1 208 052)	(549 484)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(844)	(480)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	94	750

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenia dotyczą projektów mieszkaniowych i mają na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

Wartość zapasów rozpoznanych jako przychód/koszt w danym okresie, znajduje się w rachunku wyników w pozycji „Koszt własny sprzedaży”.

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 31 grudnia 2025 r. wyniosła (-) 750 tys. zł (31 grudnia 2024 r. 269 tys. zł).

Odwrócenie odpisów aktualizujących w 2025 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Poznaniu.

Należności krótkoterminowe [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Należności handlowe, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	108 688	122 287
Należności handlowe razem:	108 688	122 287
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu i powierzchni biurowej (wieczyste użytkowanie)	1 610	1 193
Rozliczenia międzyokresowe - polisy	703	2 356
Rozliczenia międzyokresowe - pozostałe	13 742	12 748
Rozliczenia międzyokresowe - wieczyste użytkowanie	264	-
Rozliczenia międzyokresowe - rozliczenie czynszów w czasie	1 240	11 024
Rozliczenia międzyokresowe - koszt przekazanej infrastruktury	7 386	-
Cesja wierzytelności	-	66 051
Pozostałe należności	1 127	3 689
Aktywa niefinansowe razem	26 072	97 061
Wadium na zakup nieruchomości	-	2 585
Kaucje wpłacone	4 997	-
Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw	12 353	14 788
Zaliczki z tytułu zakupu gruntów	30 758	15 500
Pozostałe aktywa finansowe razem:	48 108	32 873
Należności handlowe i pozostałe razem:	182 868	252 221
Należności z tytułu podatku VAT	104 889	75 341
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 054	6 397
Należności z tytułu pozostałych podatków razem	105 943	81 738
Należności krótkoterminowe netto razem	288 811	333 959
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe	22 471	15 304
Należności krótkoterminowe brutto razem	311 282	349 263

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają ze świadczonych usług deweloperskich, usług wykończeniowych, wynajmu powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych oraz pozostałych usług.

Grupa na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo nie występuje znacząca koncentracja ryzyka.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest bieżącą wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych

i nie odbiega istotnie od bilansowej wartości tych należności.

Grupa stosuje zabezpieczenia i gwarancje na należnościach z tytułu dostaw i usług - najem w postaci kaucji w kwocie 5 084 tys. zł (2024 r. 4 036 tys. zł) oraz w postaci gwarancji, które nie wystąpiły w 2025 r. (2024 r. 1 872 tys. zł).

W 2025 r. rozpoznano w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy należności z tytułu leasingu w związku z subleasingiem części powierzchni budynku biurowego City 1. Wartość należności na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 6 494 tys. zł (w tym część długoterminowa 4 884 tys. zł).

NOTA 22 Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe – należności krótkoterminowych

Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe – należności krótkoterminowych [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	15 304	16 015
Zwiększenia z tytułu:		
- utworzenie odpisu	12 726	2 483
	12 726	2 483
Zmniejszenia z tytułu:		
- rozwiązanie odpisu	(3 007)	(3 126)
- spłata	(2 552)	(68)
	(5 559)	(3 194)
Stan odpisów na oczekiwane straty kredytowe – należności krótkoterminowych na koniec okresu	22 471	15 304

Grupa oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu najmu i sprzedaży mieszkań w kwocie 14 428 tys. zł (2024 r. 4 465 tys. zł), naliczonych kar od odsetek w kwocie 4 395 tys. zł. (2024 r. 4 503 tys. zł), oraz pozostałych usług w kwocie 3 648 tys. zł (2024 r. 6 336 tys. zł). na bazie macierzy

rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Macierz została zaprezentowana w rozdziale dotyczącym zarządzania ryzykiem finansowym, w części dotyczącej ryzyka kredytowego.

NOTA 23 Należności handlowe i pozostałe (brutto) – z podziałem na należności niespłacone w okresie

Należności handlowe i pozostałe (brutto) – z podziałem na należności niespłacone w okresie [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
niewymagalne	124 730	181 077
do 1 miesiąca	22 196	57 431
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	18 549	3 883
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	9 649	1 978
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 793	4 663
powyżej 1 roku	27 422	18 493
Należności handlowe i pozostałe, razem (brutto)	205 339	267 525
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe – wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(22 471)	(15 304)
Należności handlowe i pozostałe, razem (netto)	182 868	252 221

Pochodne instrumenty finansowe (zobowiązania)

	31.12.2025	31.12.2024
- Interest Rate Swap	143	554
Pochodne instrumenty finansowe, razem	143	554
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	143	-
- powyżej 3 lat	-	554

Pochodne instrumenty finansowe (ujęcie w skonsolidowanym rachunku zysków i strat)

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów forward	25	327
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów opcji kupna/sprzedaży	(1 673)	-
Forward, opcje kupna/sprzedaży, razem (ujęte w pozycji "Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów")	(1 648)	327
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów Interest Rate Swap (Nota 9/8)	(4 292)	8 362
Interest Rate Swap, razem (ujęte w pozycji "Przychody finansowe/Koszty finansowe")	(4 292)	8 362
Zysk z tytułu pochodnych instrumentów, razem	(5 940)	8 689

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	377 452	366 205
Środki pieniężne razem	377 452	366 205

Grupa lokuje nadwyżki pieniężne w bankach: PKO BP S.A., Pekao S.A., Alior Bank Polska S.A., Santander Bank Polska S.A., mBank S.A. oraz Bank Millennium S.A.

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

Inne aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Inne aktywa finansowe:		
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępem realizacji inwestycji	130 997	91 335
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	6 894	13 050
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	11 375	13 527
Inne aktywa finansowe razem	149 266	117 912

Akcjonariusze Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2025 r.

Akcjonariusze	Liczba głosów/akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Lisala sp. z o.o.	257 395 116	62,37%	62,37%
Nationale-Nederlanden OFE	46 201 000	11,20%	11,20%
Allianz Polska PTE	39 781 769	9,64%	9,64%
Nicklas Lindberg	1 004 283	0,24%	0,24%
Maciej Drozd	291 065	0,07%	0,07%
Bence Sass	92 830	0,02%	0,02%
Maciej Dyjas	7 490 334	1,81%	1,81%
Nebil Senman	7 490 334	1,81%	1,81%
Pozostali akcjonariusze	52 943 851	12,83%	12,83%
	412 690 582	100,00%	100,00%

Opis akcji

Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Wszystkie wyemitowane akcje Spółki są tożsame w prawach i obowiązkach tzn. są akcjami tego samego rodzaju i inkorporują takie same prawa i obowiązki.

Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw. Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 tys. zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu, ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

Akcjonariat

Głównym akcjonariuszem Echo Investment S.A. jest spółka Lisala sp. z o.o., której właścicielami są węgierski Wing IHC Zrt. Jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres.

Dane o strukturze akcjonariatu wynikają z zawiadomień od akcjonariuszy oraz informacji o stanie posiadania OFE na 31 grudnia 2025 r.

Kapitał zapasowy [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 748
Utworzony z osiągniętych zysków	653 466	650 952
Fundusz rezerwowy na poczet wypłaty dywidendy	213 142	306 035
Kapitał zapasowy razem	967 356	1 057 735

Dywidenda z zysku za 2024 r.

Wypracowany przez Echo Investment S. A. w 2024 r. zysk netto wynoszący 2 085 tys zł. został uchwałą dnia 26 czerwca 2025 r. przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. odbyło się 25 czerwca 2025 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2024 r. zysku w kwocie 197 448 tys. zł w następujący sposób:
(i) zysk netto w wysokości 197 132 tys. zł został przeznaczony na wypłatę dywidendy,
(ii) zaliczono na poczet dywidendy kwotę 82 479 tys. zł wypłaconą 7 listopada 2024 r. tytułem zaliczki na

poczet dywidendy za rok obrotowy 2024 (wypłacona zaliczka dla akcjonariuszy mniejszościowych wynosiła 21 416 tys. zł),
(iii) postanowiono wypłacić tytułem dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą zaliczkę dywidendową tj. kwotę w wysokości 114 653 tys. zł,
(iv) zysk w kwocie 317 tys. zł został przeznaczony na Fundusz rezerwowy na poczet wypłaty dywidendy.

Dywidenda przypadająca do wypłaty akcjonariuszom mniejszościowym w kwocie 30 497 tys. zł, tj. 1,96 zł na jedną akcję, została wypłacona 17 listopada 2025 r.

Zaliczka dywidendowa z zysku za 2025 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 3 listopada 2025 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy

2025. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 330 152 tys. zł, tj. 0,80 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 10 grudnia 2025 r.

Udziały niekontrolujące [tys. PLN]

	Miejsce prowadzenia działalności	Proporcja udziałów niekontrolujących udziałów	Proporcja posiadanych praw głosu udziałowców niekontrolujących	Zysk lub strata przypadająca udziałowcom niekontrolującym	Skumulowany udział niekontrolujący w jednostce zależnej	Dywidendy wypłacone udziałowcom niekontrolującym w okresie
Rok zakończony 31 grudnia 2025	Wrocław, Polska	26,60%	24,05%	22 003	342 150	(29 770)
Archicom S.A.						
Rok zakończony 31 grudnia 2024	Wrocław, Polska	25,96%	23,47%	29 812	336 863	(31 136)
Archicom S.A.						

Skrócone informacje finansowe spółek zależnych przedstawiają się następująco:

	Aktywa obrotowe	Aktywa trwałe	Na 31 grudnia		Przychody	zysk	Rok zakończony 31 grudnia	
			Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe			Całkowite dochody razem	cash flow
2025								
Archicom S.A.	3 019 733	779 205	1 672 496	821 349	966 470	82 695	82 695	22 649
2024								
Archicom S.A.	2 034 226	857 314	831 166	739 737	752 388	114 816	114 816	(397 383)

Wartość księgową na jedną akcję

	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	1 316 419	1 675 484
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)	3,19	4,06
Rozwodniona liczba akcji	412 691	412 691
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję	3,19	4,06

Zysk (strata) na jedną akcję

	1.01.2025- 31.12.2025	1.01.2024- 31.12.2024
Strata przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	(33 535)	(14 175)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Strata podstawowa na jedną akcję zwykłą (w PLN)	(0,08)	(0,03)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	(33 535)	(14 175)
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Rozwodniona strata na jedną akcję zwykłą (w PLN)	(0,08)	(0,03)

W 2025 r. oraz 2024 r. spółka nie stosowała instrumentów rozładniających.

Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty i pożyczki	725 301	924 413
Kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	83 659	-
Dłużne papiery wartościowe	2 044 397	2 047 293
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	1 155	11 642
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	2 854 512	2 983 348
- z czego część długoterminowa	1 826 082	2 268 961
- z czego część krótkoterminowa	1 028 430	714 387

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w pozycji kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży prezentowane są zobowiązania (kredyty bankowe, obligacje, pożyczki, profit share) dotyczące projektów przeznaczonych do sprzedaży i prezentowanych w linii aktywa przeznaczone do sprzedaży. Zobowiązania te nie zostaną przeniesione na kupującego aktywa lecz podlegać będą spłacie przez Grupę Echo Investment ze środków pochodzących ze sprzedaży aktywów, stąd nie zostały wykazane jako „Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży”.

W pozycji kredyty i pożyczki Grupa prezentuje posiadane kredyty celowe i wykorzystane linie kredytowe w rachunkach bieżących. Zabezpieczeniem umów kredytowych na finansowanie projektów są przede wszystkim hipoteki na nieruchomościach, cesje wierzytelności z zawartych umów najmu, umów realizacyjnych, polis oraz zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach, rachunkach oraz zbiorze rzeczy i praw spółek zależnych. Oprocentowanie kredytów denominowanych w EUR oparte jest o stawkę EURIBOR powiększoną o marżę.

Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących i obrotowych (o wartości 90 985 tys. zł) są oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku.

Według najlepszych informacji i danych Zarządów spółek z Grupy, w trakcie roku obrotowego, na dzień bilansowy i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

W pozycji dłużne papiery wartościowe Grupa prezentuje wyemitowane obligacje. Oprocentowanie obligacji oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę.

Grupa wyemitowała też obligacje w PLN oparte na stopie stałej jak również obligacje w EUR posiadające stałe oprocentowanie.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Dla obligacji notowanych wartość godziwa została ustalona na bazie cen notowań z dnia bilansowego, natomiast dla obligacji nienotowanych wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Stopa dyskonta (uśredniona dla wszystkich wycen) wyniosła w 2025 r. 9,36% dla zadłużenia w PLN (10,66% w 2024 r.) oraz 7,98% dla zadłużenia w EUR (8,1% w 2024 r.). Wycena do wartości godziwej dla obligacji notowanych została zaklasyfikowana do poziomu 1, a dla nienotowanych do poziomu 2 w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych.

Szczegółowe informacje na temat kredytów i obligacji znajdują się w części 1.21 sprawozdania Zarządu Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy.

Profit share jest udziałem w zysku inwestora mniejszościowego. Wynika on z zawartych umów zgodnie z którymi inwestor zobowiązany jest do wpłaty kapitału stanowiącego udział w inwestycji. Kapitał wnoszony jest do jednostek realizujących projekt w formie udzielonej pożyczki lub emisji obligacji partycypacyjnych. W momencie sprzedaży projektu inwestorowi zwracany jest kapitał wraz z należnym mu udziałem w zysku (kalkulowany jako cena sprzedaży – koszty). Zobowiązania z tytułu profit share są szacowane dla projektów wycenianych metodą dochodową w proporcji do uwalnianego wyniku na nieruchomości. Stąd też pierwsze zobowiązanie z tytułu profit share tworzone jest wraz z pierwszą wyceną projektu w wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu podziału zysku zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia

bilansowego. Na 31 grudnia 2025 r. brak zobowiązań długoterminowych (10 474 tys. zł na 31 grudzień 2024 r.) natomiast krótkoterminowe wynoszą 1 155 tys. zł (1 168 tys. zł na 31 grudzień 2024 r.)

Poniżej zestawienie wartości godziwej i bilansowej dłużnych papierów wartościowych:

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa	2 038 739	2 039 792
Wartość godziwa	2 075 265	2 066 288

Zobowiązania finansowe: prognoza do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2025 r.

Rodzaj zobowiązania	Prognoza		Sprawozdanie na 31.12.2025		Różnica
	Wartość (w mld PLN)	Udział % w sumie pasywów bilansu Grupy	Wartość (w mld PLN)	Udział % w sumie pasywów bilansu Grupy	Wartość (w mld PLN)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,5	8%	0,8	12%	0,3
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1,7	27%	2	31%	0,3
Zobowiązania z tytułu leasingu	0,2	3%	0,2	4%	0

Zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2025 r. zobowiązania finansowe Grupy przedstawiają różnice w stosunku do wcześniej opublikowanych przez Grupę prognoz w pozycji : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek i Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych.

Różnice wynikają z zakładanej w prognozie na rok 2025, a przesuniętej na 2026 rok sprzedaży nieruchomości biurowych: Brain A i C oraz przesunięcia zgodnie z Aneksem nr 1 z dnia 1 grudnia 2025 ostatecznego terminu podpisania umowy przyrzeczonej zbycia 18 gotowych inwestycji przez R4R na rok 2026.

Brak planowanych wpływów ze sprzedaży nieruchomości biurowych i zbycia 18 gotowych inwestycji R4R spowodował brak prognozowanej spłaty kredytów celowych i bieżących Grupy oraz brak planowanego przedterminowego wykupu obligacji.

Grupa zawarła umowy kredytowe, które zawierają standardowe dla tego typu umów kowenanty finansowe.

Umowy kredytów celowych oparte są o wzorce LMA i zawierają głównie wskaźniki: w okresie budowy projektu LTC oraz ISCR a w okresie inwestycyjnym projektu LTV oraz DSCR.

Grupa jest zobowiązana do utrzymania wymaganych w umowach kredytowych poziomów wskaźników.

W przypadku naruszenia kowenantów, kredytodawcy mają prawo zgodnie z zapisami umów kredytowych wezwać kredytobiorcę do naprawy wskaźnika.

Zarząd Jednostki dominującej monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie. Na dzień bilansowy, Grupa spełnia wszystkie wymagane warunki kowenantów.

Na dzień bilansowy i dzień sporządzenia sprawozdania Zarząd nie jest świadomy faktów i okoliczności wskazujących na to, że występowałyby trudności ze spełnieniem warunków kowenantów.

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2025 r.

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

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w 2025 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

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

Obligacje wykupione przez 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

Leasing 2025 r. [tys. PLN]

					Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 stycznia 2025 r.	49 444	20 711	12 938	-	50 177	119 365	252 635
Amortyzacja	(5 472)	(1 194)	-	-	(11 068)	-	(17 734)
Wycena do wartości godziwej	-	(6)	-	-	58	9 110	9 162
Zwiększenia	10 800	4 090	2 967	2 858	14 302	840	35 857
Zmniejszenia	(30 613)	(12 326)	(7 624)	-	(3 785)	276	(54 072)
Stan na 31 grudnia 2025 r.	24 159	11 275	8 281	2 858	49 684	129 591	225 848

					Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
Stan na 1 stycznia 2025 r.	43 660	17 535	12 695	-	49 803	138 344	262 037
Koszt odsetkowy	1 767	857	1 020	99	1 889	4 557	10 189
Spląty zobowiązania wraz z odsetkami	(9 024)	(2 055)	(1 033)	(100)	(14 287)	(24 937)	(51 436)
Zwiększenia	11 811	3 502	3 021	5 954	18 162	36 193	78 643
Zmniejszenia	(26 316)	(8 564)	(7 423)	(3 095)	(7 921)	(12 842)	(66 161)
Stan na 31 grudnia 2025 r.	21 898	11 275	8 280	2 858	47 646	141 315	233 272

					Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
krótkoterminowe	21 898	2 092	1 016	2 858	20 397	23 710	71 971
długoterminowe	-	9 183	7 264	-	27 249	117 605	161 301

Pozycja zwiększeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jest związana głównie z zakupem Środków trwałych w kwocie 17 978 tys. zł, przeniesieniem prawa do użytkowania z Nieruchomości inwestycyjnych w budowie na Zapasy w kwocie 6 698 tys. zł, przeniesieniem prawa do użytkowania z Nieruchomości inwestycyjnych na Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 2 858 tys. zł oraz zmianą szacunkowych płatności leasingowych w kwocie 8 323 tys. zł.

Pozycja zmniejszeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jest związana głównie ze sprzedażą Nieruchomości Inwestycyjnych i Zapasów w kwocie 38 491 tys. zł, przeniesieniem prawa do użytkowania z Nieruchomości inwestycyjnych w budowie na Zapasy w kwocie 6 698 tys. zł, przeniesieniem prawa do użytkowania z Nieruchomości inwestycyjnych na Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 2 858 tys. zł. oraz zmianą szacunkowych płatności leasingowych w kwocie 6 025 tys. zł.

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Koszty związane z leasingiem aktywów o niskiej wartości	(4 870)	(3 898)
Koszty związane z leasingiem krótkotermowym	(38 209)	(44 824)
Przychody z podnajmu (subleasingu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania	61 268	50 019

Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu spłaty zobowiązań leasingowych wyniósł w 2025 r. 51 436 tys. zł (w 2024 r. 52 914 tys. zł).

Szczegóły dotyczące leasingu operacyjnego zostały opisane w notcie nr 1.

Leasing 2024 r. [tys. PLN]

					Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 stycznia 2024 r.	33 307	12 253	13 869	-	39 528	107 820	206 777
Amortyzacja	(2 971)	(252)	-	-	(9 891)	-	(13 114)
Wycena do wartości godziwej	-	-	-	-	-	(21 736)	(21 736)
Zwiększenia	20 206	8 710	2 310	-	23 953	45 521	100 700
Zmniejszenia	(1 098)	-	(3 241)	-	(3 413)	(12 240)	(19 992)
Stan na 31 grudnia 2024 r.	49 444	20 711	12 938	-	50 177	119 365	252 635

					Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
Stan na 1 stycznia 2024 r.	30 336	11 621	13 491	-	39 519	119 167	214 134
Koszt odsetkowy	3 122	1 041	735	-	1 448	5 070	11 416
Spłaty zobowiązania wraz z odsetkami	(6 836)	(1 302)	(815)	-	(16 542)	(27 419)	(52 914)
Zwiększenia	17 501	6 175	1 986	-	28 191	43 745	97 598
Zmniejszenia	(463)	-	(2 702)	-	(2 813)	(2 219)	(8 197)
Stan na 31 grudnia 2024 r.	43 660	17 535	12 695	-	49 803	138 344	262 038

					Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
krótkoterminowe	43 659	1 459	571	-	18 627	26 111	90 428
długoterminowe	-	16 076	12 125	-	31 179	112 230	171 610

W pozycji zwiększeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu zostały wykazane głównie zawarte nowe umowy leasingu w kwocie 58 769 tys. zł, zmiany szacunkowych płatności leasingowych w kwocie 23 155 tys. zł oraz modyfikacje umów leasingu w kwocie 18 776 tys. zł.

Pozycja zmniejszeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu jest związana głównie z modyfikacjami umów leasingowych, rozwiązaniem umów najmu, sprzedażą Nieruchomości Inwestycyjnych i Zapasów oraz zmianami szacunkowych płatności leasingowych.

Zmiana stanu rezerw - wg tytułów [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	12 186	11 324
- rezerwa na przewidywane kary	7 389	10 767
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	10 307	10 091
- rezerwa na sprawy sądowe	6 750	8 361
- rezerwa na pozostałe koszty	-	79
	36 632	40 622
Zwiększenia z tytułu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	10 138	13 914
- rezerwa na przewidywane kary	-	174
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	3 994	5 941
- rezerwa na sprawy sądowe	6 850	1 641
- rezerwa na pozostałe koszty	-	-
	20 982	21 670
Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(9 148)	(13 055)
- poniesionych kar	(7 389)	(3 552)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	(5 369)	(5 725)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	(1 294)	(3 252)
- poniesionych kosztów na pozostałe koszty	-	(79)
	(23 200)	(25 663)
Stan na koniec okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	13 176	12 186
- rezerwa na przewidywane kary	-	7 389
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	8 932	10 307
- rezerwa na sprawy sądowe	12 306	6 750
- rezerwa na pozostałe koszty	-	-
	34 414	36 632
w tym:		
- rezerwy długoterminowe	9 864	8 304
- rezerwy krótkoterminowe	24 550	28 327

Daty realizacji rezerw na kary, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe są trudne do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w terminie do 12 miesięcy od daty bilansowej.

Rezerwa na kary obejmuje wartość kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu Grupy oraz na podstawie doświadczeń.

Zobowiązania handlowe i pozostałe [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		
Do 12 miesięcy	192 922	158 119
Razem	192 922	158 119
Zobowiązania z tytułu leasingu		
Długoterminowe	161 301	171 610
Krótkoterminowe	69 113	90 428
Zobowiązania dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	2 858	-
Razem	233 272	262 038
Zobowiązania niefinansowe		
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out)	20 736	13 913
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących projektów inwestycyjnych	10 861	19 768
Rozliczenia międzyokresowe bierne – nakłady na projekty nieruchomościowe do poniesienia w związku z zawartymi umowami	65 842	26 848
Rozliczenia międzyokresowe bierne – premie dla Zarządu i pracowników	14 048	37 543
Rozliczenia międzyokresowe bierne – pozostałe	5 396	8 695
Razem	116 883	106 767
Zobowiązania finansowe		
Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów	-	9 600
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki	90 794	90 650
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki – zobowiązania dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	4 932	-
Pochodne instrumenty finansowe	76	554
Pochodne instrumenty finansowe – zobowiązania dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	67	-
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	39 326	27 580
Pozostałe zobowiązania	21 406	4116
Pozostałe zobowiązania – zobowiązania dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	7 088	-
Razem	163 689	132 500
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	38 620	43 770
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	7 049	21 906
Razem	45 669	65 676
Zobowiązania handlowe i pozostałe razem	752 435	725 100

	1.01.2025 – 31.12.2025	1.01.2024 – 31.12.2024
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami (fit out, projekty inwestycyjne)	33 681	67 034
- stan na początek okresu		
Zwiększenia	19 163	13 806
Ujęte jako przychody w okresie	(21 247)	(47 159)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie na początek okresu	(12 083)	(40 679)
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami (fit out, projekty inwestycyjne)	31 597	33 681
- stan na koniec okresu		

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Wartość zobowiązań z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) szacowana jest w oparciu o plan wynajmu nieruchomości przez dział leasingu powierzchni biurowych. Plan ten jest aktualizowany każdego kwartału i dopasowywany do aktualnych warunków rynkowych zarówno, jeżeli chodzi o terminy wynajmu oraz stawki najmu.

Na 31 grudnia 2025 r. zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) dotyczą projektów: Face2Face, React I, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J, Brain Park II, Libero, City2 (w 2024 r.: Face2Face, React I, Midpoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J). Grupa udziela zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) maksymalnie do 2032 r. (w 2024 r. maksymalnie do 2032 r.).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego tj. długoterminowe w kwocie 22 727 tys. zł (18 130 tys. zł na 31 grudnia 2024 r.), krótkoterminowe w kwocie 16 599 tys. zł (9 450 tys. zł na 31 grudnia 2024 r.). Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) rozliczą się do jednego roku w kwocie 16 599 tys. zł (9 450 tys. zł za 2024 r.), powyżej jednego roku do trzech lat w kwocie 17 126 tys. zł (12 912 tys. zł za 2024 r.), powyżej trzech do pięciu lat w kwocie 3 850 tys. zł (4 224 tys. zł za 2024 r.) i powyżej pięciu do dziesięciu lat w kwocie 1 751 tys. zł (994 tys. zł za 2024 r.).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) – przy sprzedaży projektów inwestycyjnych zdarza się, że budynki nie są skomercjalizowane w całości w momencie sprzedaży. Cenę kalkuluje się w oparciu o przewidywane przychody NOI projektu, przy czym

Grupa podpisuje umowę o zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease).

Zabezpieczenie wpływów czynszowych (master lease) szacowane jest na podstawie informacji uzyskanych od zespołu wynajmu projektów biurowych, zaakceptowanych przez Członka Zarządu odpowiedzialnego za ten segment działalności, dotyczących:

- warunków podpisanych umów najmu,
- założeń dla powierzchni nie wynajętych, takich jak, przewidywane daty przekazania powierzchni, szacunki dotyczące stawek najmu oraz wakacji czynszowych.

Na tej podstawie obliczany jest:

- dla wakatów: czynsz jaki byłby płacony przez potencjalnego przyszłego najemcę,
- dla podpisanych umów: wakacje czynszowe (jeżeli istnieją).

Szacunek jest robiony od dnia bilansowego na okres jaki przewiduje zabezpieczenie wpływów czynszowych. W każdym kalkulowanym miesiącu:

- jeśli na powierzchni w danym miesiącu przewiduje się wakaty, to koszt zabezpieczenia przychodów czynszowych jest pełnym czynszem, jaki przewidziany jest na tej powierzchni,
- jeśli na danej powierzchni przewiduje się, że zostanie ona oddana, a najemca ma wakacje czynszowe, koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych dotyczący tej powierzchni w danym miesiącu równy jest wartości wakacji czynszowych,
- jeśli w danym miesiącu przewiduje się, że wakacje czynszowe najemcy się skończyły, to koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych jest równy zeru.

W ten sposób kalkuluje się zarówno czynsz podstawowy, jak i opłaty eksploatacyjne, z tym wyjątkiem, że na opłatach eksploatacyjnych nie ma wakacji czynszowych. Zdyskontowana na dzień bilansowy suma tych wartości stanowi wartość zobowiązania z tytułu zabezpieczenia okresów beczynszowych (master lease). Zobowiązanie na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease) kalkulowana jest dla projektów sprzedanych.

Informacje o instrumentach finansowych

Grupa zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu,
- aktywa finansowe wycenia w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja składników jest dokonywana na moment początkowego ujęcia. Uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz analizy charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa na 31.12.2025	Wartość bilansowa na 31.12.2024
Aktywa finansowe				
Udzielone pożyczki długoterminowe	19	Zamortyzowany koszt	409 276	457 444
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	19	Zamortyzowany koszt	16 874	1 674
Należności handlowe i pozostałe	21	Zamortyzowany koszt	156 796	155 160
Pochodne instrumenty finansowe	24	Wartość godziwa przez wynik	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	25	Zamortyzowany koszt	526 718	484 117
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	30	Zamortyzowany koszt	2 044 397	2 047 293
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	30	Zamortyzowany koszt	1 155	11 642
Pochodne instrumenty finansowe	33	Wartość godziwa przez wynik	143	554
Zobowiązania handlowe i pozostałe	33	Zamortyzowany koszt	356 468	290 065
Zobowiązania z tytułu leasingu	33	Wycena poza zakresem MSSF 9	233 272	262 038
Kredyty i pożyczki	30	Zamortyzowany koszt	808 960	924 413

Pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności Grupa wycenia według amortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich dwa warunki:

1. aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego zamiarem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu
2. warunki umowne tych składników aktywów finansowych powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym:

- w najbliższych 12 miesiącach, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia tego instrumentu; lub

- do końca oczekiwanego okresu wymagalności (tzw. okresu życia) danego składnika aktywów finansowych, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem znacząco wzrosło od momentu początkowego ujęcia tego instrument oraz jeżeli wystąpiło zdarzenie niewypłacalności (default), które jest identyfikowane po upływie 90 dni od daty wymagalności.

Określając przyszłą oczekiwaną stratę kredytową, Grupa uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości. Grupa zastosuje dozwolone uproszczenie pomiaru utraty wartości na podstawie oczekiwanych strat w całym okresie życia dla wszystkich należności w ramach zakresu przewidzianego w MSSF 9. W przypadku należności handlowych, Grupa stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom

kredytowym w horyzoncie życia należności. Grupa do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub

strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR.

W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany od 1 stycznia 2021 r. wprowadziły szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Grupy i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Stopy procentowe, na których oparte są instrumenty finansowe są nadal publikowane oraz są zgodne z Rozporządzeniem BMR. Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR – WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID.

Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2027 r.

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy Echo na 31 grudnia 2025 r.

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			tys. EUR	tys. PLN		
Echo – Arena sp. z o.o.	Kraków, Al. Pokoju / ul. Fabryczna	299 329	131 120	119 100	Bank PKO BP S.A. oraz Pekao S.A.	w związku z finansowaniem projektu Brain Park I w Krakowie
				18 000		
Projekt ECHO 139 – Seaford sp. z o.o. sp.k.	Wrocław / Swobodna SPOT	120 595	40 950	48 200	Bank PKO BP S.A.	w związku z finansowaniem projektu Swobodna SPOT we Wrocławiu
				7 500		
Razem		419 924				

Wykaz hipotek na zapasach Grupy Echo na 31 grudnia 2025 r.

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			tys. EUR	tys. PLN		
Archicom Perth sp. z o.o.	Warszawa / Modern Mokotów III	109 509		360 000	Bank PKO BP S.A.	w związku z kredytem w rachunku bieżącym udzielonym Archicom S.A.
Archicom Perth sp. z o.o.	Warszawa / Modern Mokotów IV	74 447				
Razem		183 956				

Noty objaśniające do segmentów operacyjnych

NOTA 36 Noty dotyczące segmentów działalności [tys. PLN]

Strategiczny komitet sterujący Grupy, w skład którego wchodzi Zarząd, analizuje działalność z punktu widzenia typu produktu/usługi i wyróżnia 4 segmenty: mieszkania, Resi4Rent, StudentSpace i nieruchomości komercyjne.

Przychody rozpoznawane we wszystkich segmentach działalności Grupy są rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, z wyjątkiem przychodów z najmu powierzchni, które są rozpoznawane w czasie.

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10% przychodów ze sprzedaży wypracowanych przez Grupę w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2025 r.

Zarówno w 2025 r., jak i 2024 r., Grupa osiągała przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2025 r. w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Student-Space	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	630 757	-	-	-	630 757
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	559 071	-	-	-	559 071
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	833 988	-	127 636	342 684	363 668
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	184 319	156 073	-	-	28 246
Zapasy	2 664 975	2 658 701	3 466	358	2 450
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	377 452	149 516	560	934	226 442
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	138 539	-	-	-	138 539
Pozostała aktywa segmentów	1 187 595	700 725	1 551	290 469	194 850
Aktywa segmentów	6 576 697	3 665 015	133 213	634 445	2 144 023
Kredyty, pożyczki i obligacje – długoterminowe	1 826 082	938 440	64 270	217 960	605 413
Kredyty, pożyczki i obligacje – krótkoterminowe	944 771	346 881	29 877	101 321	466 692
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży – długoterminowe	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży – krótkoterminowe	83 659	-	-	-	83 659
Program motywacyjny	15 793	-	-	-	15 793
Zobowiązania pozostałe	191 573	97 368	257	70	93 878
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 084 120	1 060 805	-	-	23 315
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	14 945	-	-	-	14 945
Pozostałe zobowiązania segmentów	757 183	384 223	2 644	5 461	364 856
Zobowiązania segmentów	4 918 125	2 827 715	97 048	324 811	1 668 551

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres 1.01.2025 - 31.12.2025 w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Student-Space	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/klientów), tym:	2 012 720	1 642 923	69 694	64 088	236 015
Przychody z tytułu umów z klientami	1 811 790	1 642 915	69 694	64 088	35 093
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	200 930	8	-	-	200 922
Koszt własny sprzedaży	(1 348 973)	(1 082 621)	(58 414)	(45 212)	(162 726)
Zysk brutto ze sprzedaży	663 747	560 302	11 280	18 876	73 289
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(16 629)	-	-	-	(16 629)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	(172 020)	-	-	-	(172 020)
Odpis z tytułu utraty wartości	(3 865)	(2 067)	(7)	(9)	(1 781)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	(18 764)	(12 177)	(453)	(1 024)	(5 111)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	30 476	10 508	-	16 072	3 896
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(58 472)	(9 162)	-258	(1 427)	(47 624)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(143 836)	(62 375)	-	(13 538)	(67 923)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	22 932	-	3 166	5 704	14 062
Zysk brutto	56 027	275 945	9 829	10 681	(240 428)

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2024 r. w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Student-Space	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	1 493 493	-	-	-	1 493 493
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	519 218	-	-	-	519 218
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	876 309	-	118 321	338 419	419 569
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	151 928	113 581	1 194	865	36 288
Zapasy	2 161 728	2 078 831	36 643	44 560	1 694
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	366 205	125 394	8	522	240 281
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
Pozostała aktywa segmentów	1 204 005	619 829	3 762	317 570	262 844
Aktywa segmentów	6 772 886	2 937 635	159 928	701 936	2 973 388
Kredyty, pożyczki i obligacje – długoterminowe	2 268 961	831 544	84 666	315 583	1 037 167
Kredyty, pożyczki i obligacje – krótkoterminowe	714 387	152 337	11 331	42 233	508 486
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży – długoterminowe	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży – krótkoterminowe	-	-	-	-	-
Program motywacyjny	21 308	-	-	-	21 308
Zobowiązania pozostałe	152 975	74 567	-	-	78 408
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	840 263	779 669	30 000	30 000	594
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania segmentów	762 810	301 516	4 829	11 329	445 136
Zobowiązania segmentów	4 760 704	2 139 634	130 825	399 146	2 091 099

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres 1.01.2024 - 31.12.2024 w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Student-Space	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/klientów), tym:	1 083 405	747 006	39 094	39 069	258 236
Przychody z tytułu umów z klientami	886 045	746 820	39 094	39 069	61 062
Przychody z tytułu najmu / leasingu (MSSF 16)	197 361	187	-	-	197 174
Koszt własny sprzedaży	(718 167)	(489 732)	(26 414)	(16 908)	(185 113)
Zysk brutto ze sprzedaży	365 238	257 274	12 680	22 161	73 123
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(6 156)	-	4 096	-	(10 252)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	1 626	596	-	-	1 030
Odpis z tytułu utraty wartości	(413)	(79)	-	-	(335)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	(15 786)	(9 176)	(190)	(1 263)	(5 157)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	29 901	12 720	-	13 382	3 799
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(53 473)	(7 253)	-	(402)	(45 818)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(163 091)	(64 245)	-	(14 499)	(84 348)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	129 017	(5)	18 493	79 849	30 681
Zysk brutto	83 623	22 817	26 669	78 805	(44 668)

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

NOTA 37 Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu leasingu	zobowiązania z tytułu dywidendy
stan na początek okresu 1.01.2025	2 983 348	262 038	-
Przepływy finansowe			
- wpływy	601 913	-	-
- wydatki	(690 101)	(51 436)	(360 649)
Zmiany niepieniężne	(40 648)	22 670	360 649
			-
- naliczone odsetki	227 627	10 185	-
- wycena różnic kursowych	(8 001)	-	-
- spłata kredytu należnościami inwestycyjnymi *	(261 321)	-	-
- pozostałe zmiany zobowiązań	1 047	-	-
- pozostałe zmiany leasingu	-	12 485	-
- podział wyniku i uchwała o wypłacie zaliczki	-	-	360 649
stan na koniec okresu 31.12.2025	2 854 512	233 272	-

* spłata kredytu przez nabywcę nieruchomości z pominięciem rachunków bankowych Grupy (ze środków ze sprzedanej nieruchomości)

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu leasingu	zobowiązania z tytułu dywidendy
stan na początek okresu 1.01.2024	2 663 527	214 134	6 986
Przepływy finansowe			
- wpływy	1 092 893	-	-
- wydatki	(954 746)	(52 914)	(38 123)
Zmiany niepieniężne	181 674	100 818	31 137
- naliczone odsetki	240 395	11 417	-
- wycena różnic kursowych	(19 498)	-	-
- spłata kredytu należnościami inwestycyjnymi *	(39 223)	-	-
- pozostałe zmiany leasingu	-	89 401	-
- podział wyniku i uchwała o wypłacie zaliczki	-	-	31 137
stan na koniec okresu 31.12.2024	2 983 348	262 038	-

* spłata kredytu przez nabywcę nieruchomości z pominięciem rachunków bankowych Grupy (ze środków ze sprzedanej nieruchomości)

NOTA 38 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów [tys. PLN]

	1.01.2025– 31.12.2025	1.01.2024– 31.12.2024
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów, w tym:	331 345	483 929
- z tytułu umów z klientami	492 363	36 839
- z tytułu zobowiązań handlowych i pozostałych	68 948	55 307
- z tytułu zobowiązań z tytułu pozostałych podatków	(21 154)	54 092
- z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych	44 569	(1 042)
- z tytułu zobowiązań z tyt. kaucji mieszkaniowych zablokowanych na rachunkach powierniczych	1 206	23 720
- z tytułu zobowiązań z tyt. kaucji od wykonawców i otrzymanych zaliczek	(254 587)	309 081
- zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(1 053)
- zobowiązania z tytułu dywidend	-	6 986

Dodatkowe objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach działalności finansowej leasingobiorca klasyfikuje:

- płatności pieniężne głównej części wraz z odsetkami,

Natomiast w ramach działalności operacyjnej klasyfikuje:

- opłaty z tytułu leasingu krótkoterminowego,
- opłaty za leasing obejmujące aktywa o niskiej wartości oraz
- zmienne opłaty leasingowe nieuwzględnione w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu.

Pozostałe noty objaśniające

NOTA 39 Pozycje pozabilansowe

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	211 251	215 780
- z tytułu spraw sądowych	16 686	19 220
Razem	227 937	235 000

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.

W ocenie Grupy, wartość godziwa gwarancji i poręczeń jest bliska zero, ze względu na ich niskie

ryzyko zrealizowania. Szczegółowy opis pozycji pozabilansowych jest zaprezentowany w tabelach noty 40. Natomiast informacje na temat oczekiwanych strat kredytowych znajdują się w części 4.2 – Zarządzanie ryzykiem finansowym.

NOTA 40 Zmiany w strukturze gwarancji i poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment

Poręczenia

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

Gwarancje

Gwarancje wystawione przez Grupę Echo na 31 grudzień 2025 r.

Gwarancje finansowe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bowka sp.j.	Sandomiria Bokwa & Bowka sp.j.	15 083	do 22.06.2030	Umowa gwarancji czynszowej zawarta w celu ustanowienia gwarancji na łączną kwotę czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z niewynajętymi powierzchniami budynku City 2.
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.
Echo – Aurus sp. z o.o.	Nobilis – City Space GP sp. z o.o. sp.k.	Nobilis Business House sp. z o.o.	764	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.	551	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Razem			29 898		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
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 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.	R4R Wrocław Jaworska II sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparta przez Pimco.
Razem			181 353		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			211 251		

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo – SPV 7 sp. z o.o.	R4R Warszawa Wileńska 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.

Transakcje z podmiotami powiązanymi [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Rezultaty transakcji z właścicielami		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	-	12 207
Zobowiązania handlowe	2 661	3 795
Poniesione koszty z tytułu umów o zarządzanie	19 128	18 529
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	2 630	1 753
Rezultaty transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo		
Należności handlowe	18	852
Rozpoznane przychody z tytułu zarządzania i refaktur	753	2 999
Program motywacyjny	41 929	22 834
Rezultaty transakcji z kluczowym personelem		
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych	6 530	1 208
Otrzymane zaliczki	18 169	8 116
Należności handlowe	90	91
Rezultaty transakcji z podmiotami wspólnie kontrolowanymi		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	418 943	452 039
Należności handlowe	18 749	35 946
Zobowiązania	1 474	9
Poniesione koszty	4 268	3 842
Zakupy aktywowane na zapas w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 726	174 248
Rozpoznane przychody z tytułu najmu, usług doradczych, księgowych i pozostałych	24 860	36 507
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży gruntów, nieruchomości, wsparcie realizacji inwestycji	135 785	83 205
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	24 245	19 921
Wypłacona zaliczka na zakup gruntu	-	624
Otrzymane kaucje i zaliczki	-	57 000

Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe – pożyczki [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	1 649	1 417
Zmiany z tytułu		
- utworzenie odpisu	522	232
Stan odpisów na koniec okresu	2 171	1 649

Rezygnacja Wiceprezesa Zarządu Pana Artura Langnera

19 lutego 2026 r. członek Zarządu Pan Artur Langner złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

W złożonym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

Zmiana funkcji Pana Rafała Mazurczaka w Zarządzie Spółki

26 lutego 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Panu Rafałowi Mazurczakowi, dotychczasowemu członkowi Zarządu, funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Brain Park A sprzedany

11 marca 2026 podmiot zależny od Echo Investment podpisał ostateczną umowę sprzedaży biurowca Brain Park A w Krakowie na rzecz funduszu SCPI Transitions Europe, zarządzanego przez Arkéa REIM.

W pełni wynajęty budynek A oferuje niemal 14 tys. mkw. powierzchni najmu i posiada certyfikat BREEAM na poziomie „Excellent”.

Cena wynikająca z Umowy Sprzedaży wyniosła 34.000.000 EUR + VAT.

Wynagrodzenie Zarządu wypłacone w danym roku [PLN]

	2025					2024				
	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie				Wynagrodzenie podstawowe	Premie			
Nicklas Lindberg	1 268 695	355 227	3 912 163	55 326	5 591 411	1 290 385	411 518	3 281 135	50 543	5 033 581
Maciej Drozd	485 070	201 245	1 666 570	60 126	2 413 011	495 697	193 481	1 445 015	55 343	2 189 536
Artur Langner	264 000	161 962	868 562	7 398	1 301 922	258 000	191 040	925 080	7 310	1 381 430
Rafał Mazurczak	372 000	315 019	1 293 732	18 512	1 999 263	355 500	225 522	1 092 090	16 449	1 689 561
Małgorzata Turek	315 019	191 648	980 900	10 401	1 497 968	325 800	214 200	1 234 000	6 710	1 780 710
Razem	2 704 784	1 225 101	8 721 927	151 763	12 803 575	2 725 382	1 235 761	7 977 320	136 355	12 074 818
Razem w roku	2 704 784	1 225 101	8 721 927	151 763	12 803 575	2 725 382	1 235 761	7 977 320	136 355	12 074 818

Program premii długoterminowej prezesa i wiceprezesa zarządu

17 lipca 2025 r. Echo Investment S.A. („Spółka”) zawarło aneksy do umów z 21 lipca 2021 r. o warunkach dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej zawartych z Nicklasem Lindbergiem, prezesem zarządu oraz z Maciejem Drozdem, wiceprezesem zarządu. Takie dodatkowe wynagrodzenie jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń.

Nicklas Lindberg oraz Maciej Drozd mają prawo do dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Jej wysokość będzie uzależniona od sumy wypłaconych dywidend.

Zgodnie z zawartymi aneksami, wysokość premii długoterminowej jest ustalana w oparciu o procentowy współczynnik zależny od wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję w kapitale zakładowym Echo Investment S.A. w okresach rocznych (pierwszy okres obejmuje rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2025 r.). W przypadku, gdy suma wartości dywidend przypadających na jedną akcję otrzymanych po 1 stycznia 2025 r. wynosić będzie 4,00 zł lub mniej, współczynnik równy będzie wartości sumy wszystkich wypłat na jedną akcję otrzymanych po 1 stycznia 2025 r. podzielony przez 4,00 zł. W przypadku, gdy suma

wysokości dywidend przypadających na jedną akcję otrzymanych po 1 stycznia 2025 r. wynosić będzie więcej niż 4,00 zł, współczynnik obliczany będzie na podstawie następującego wzoru:

$100\% + (\text{plus}) (\text{suma wysokości dywidend przypadających na jedną akcję otrzymanych po 1 stycznia 2025 r.} - (\text{minus}) 4,00 \text{ zł}) / (\text{podzielone przez}) 12,00 \text{ zł}$, jednakże w żadnym wypadku współczynnik procentowy nie będzie wyższy niż 120%.

Prawo do premii długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2029 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Prawa do premii długoterminowej będą nabywane co roku, od 20% 31 grudnia 2025 r. do 100% 31 grudnia 2029 r. (tj. 20% w każdym roku). W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki nastąpi przyspieszenie nabycia prawa do premii długoterminowej, w ten sposób, że Maciej Drozd oraz Nicklas Lindberg uprawnieni będą do otrzymania 100% premii długoterminowej obliczonej z uwzględnieniem stosownego współczynnika procentowego.

Premia długoterminowa ma być realizowana w akcjach Spółki (istniejących bądź nowej emisji) corocznie, na koniec okresu oceny, a jeśli nie będzie to możliwe do zrealizowania, zostanie wypłacona jednorazowo w gotówce na koniec pięcioletniego okresu trwania programu.

Umowy określają ponadto szczegółowe warunki wypłaty premii długoterminowej, jak również sytuacje, gdy członek Zarządu traci prawo do otrzymania premii długoterminowej lub jej części, w szczególności w przypadku wyrządzenia szkody Spółce lub podejmowania działań naruszających obowiązujące przepisy prawa oraz akty wewnętrzne Spółki.

Rozwiązanie umowy dotyczącej programu Premii Długoterminowej z Panem Waldemarem Olbrykiem

Echo Investment S.A. oraz Pan Waldemar Olbryk – prezes zarządu spółki zależnej Archicom S.A. 17 lipca 2025 r. rozwiązali umowę o warunkach dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej.

Objęcie Nicklasa Lindberga, Macieja Drozda oraz Waldemara Olbryka i Dawida Wrony długoterminowym programem motywacyjnym przyjętym w Archicom S.A. na lata obrotowe 2025–2029.

Prezes zarządu Nicklas Lindberg, wiceprezes zarządu Maciej Drozd oraz prezes zarządu spółki zależnej Archicom S.A. Waldemar Olbryk zostali objęci programem motywacyjnym przyjętym na lata 2025–2029 uchwałą nr 30/06/2025 Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A. z 25 czerwca 2025 r.

W ramach realizacji programu motywacyjnego, 17 lipca 2025 r. wybrane osoby uprawnione nabyły łącznie 371 000 istniejących akcji Archicom S.A., tj. Nicklas Lindberg nabył 237 000 akcji za cenę 0,01 zł za jedną akcję, Maciej Drozd nabył 118 500 akcji za cenę 0,01 zł za jedną akcję oraz Waldemar Olbryk nabył 15 500 akcji za cenę 0,01 zł za jedną akcję.

Program ma na celu zmotywowanie i wzmocnienie działań wykwalifikowanych osób, w dążeniu do realizacji kluczowej strategii Spółki, zapewnienie optymalnych warunków dla wzrostu wyników finansowych, poprzez umożliwienie tym osobom nabycia lub objęcia

akcji zwykłych na okaziciela Spółki i uczestniczenie w partycypacji zysku.

Realizacja drugiego świadczenia Programu Motywacyjnego obejmuje przyznanie uprawnienia do objęcia warrantów subskrypcyjnych. Prezesowi Zarządu Archicom Waldemar Olbryk i Członkowi Zarządu Dawidowi Wronie, po zawarciu umowy uczestnictwa, będą przyznawane w rocznych transzach, warrantów subskrypcyjne, uprawniające do objęcia łącznie, nie więcej niż 337 tys. akcji Spółki nowej emisji, stanowiących, na dzień przyjęcia programu, 0,58% kapitału zakładowego Spółki.

Maksymalna liczba akcji Spółki, które będą mogły nabyć osoby uprawnione w ramach Programu nie przekroczy łącznie 708 tys. akcji Spółki, co stanowi, na moment przyjęcia programu, 1,21% kapitału zakładowego Spółki.

Przyznanie warrantów subskrypcyjnych za dany rok obrotowy będzie uzależnione od poziomu osiągniętego przez Spółkę celu finansowego określonego dla danego roku obrotowego przez Radę Nadzorczą, oraz pozostawienie w stosunku współpracy ze Spółką lub innym podmiotem z grupy kapitałowej kontrolowanej przez Akcjonariusza Większościowego przez cały okres, za który przyznana ma zostać dana transza warrantów subskrypcyjnych.

Rozszerzenie programu Premii Długoterminowej

Echo Investment S.A. zawarło 15 czerwca 2022 r. z Rafałem Mazurczakiem i Małgorzatą Turek, członkami zarządu Spółki umowy o warunkach dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Takie dodatkowe wynagrodzenie jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń.

Zgodnie z umowami, Rafał Mazurczak, Małgorzata Turek mają prawo do dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Jej wysokość będzie uzależniona od wzrostu wartości Spółki mierzonej sumą wypłaconych dywidend oraz wzrostem kursu akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w rocznych okresach oceny.

Umowy określają zasady ustalenia wysokości premii długoterminowej w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,07 zł za jedną akcję. Prawo do premii długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu,

to jest od 31 grudnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Maksymalna wysokość premii długoterminowej (wartość bazowa) może wynieść 1 mln EUR dla każdego z uprawnionych w przypadku, gdy na koniec czteroletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,60 zł ponad kwotę początkowego kursu akcji, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie 9,67 zł na akcję. W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, w miejsce średniego sześciomiesięcznego kursu akcji, podstawę do obliczenia wysokości premii długoterminowej będzie stanowiła cena za akcje Spółki obliczona w oparciu o cenę określoną w transakcji skutkującej taką istotną zmianą w strukturze akcjonariatu.

Okres trwania programu zakończył się 31 grudnia 2025 r. i nie został przedłużony do 31 grudnia 2026 r. Rozliczenie z osobami objętymi premią długoterminową nastąpi w 2026 r.

Na 31 grudnia 2025 r. Spółka rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 4 246 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji. Zmiana wysokości rezerwy w 2025 r. wpłynęła na zwiększenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 17 062 tys. zł brutto. Kwoty te nie są uwzględnione w powyższej tabeli. Na 31 grudnia 2025 r. Spółka rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 11 548 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych o wypłaconą dywidendę. Zmiana wysokości rezerwy w 2025 r. wpłynęła na zmniejszenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 11 548 tys. zł brutto. Kwoty te nie są uwzględnione w powyższej tabeli. Sumarycznie zmiana rezerw z tego tytułu wpłynęła na wynik finansowy zwiększając go o 5 514 tys. zł.

Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi

W 2025 r. oraz na dzień przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia

z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Echo Investment S.A. lub z powodu przejęcia.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej wypłacone w danym roku [PLN]

	2025			2024		
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia
Noah M. Steinberg	240 000	-	-	240 000	-	-
Tibor Veres	84 000	-	-	84 000	-	-
Margaret Dezze	180 000	-	-	180 000	-	-
Maciej Dyjas	60 000	-	-	60 000	-	-
Sławomir Jędrzejczyk	180 000	-	-	180 000	-	-
Péter Kocsis	29 166	-	-	60 000	-	-
Bence Sass	60 000	-	-	60 000	-	-
Gal Balazs	30 833	-	-	-	-	-
Nebil Senman	60 000	-	-	60 000	-	-
Razem	923 999	-	-	924 000	-	-

Do badania jednostkowych sprawozdań finansowych Echo Investment oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment w latach 2024–2025 Rada Nadzorcza Spółki, po rekomendacji Komitetu Audytu, wybrała Pricewaterhousecoopers Polska sp. z o.o. Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 11, wpisaną na listę firm audytorskich pod nr 144. Umowa z audytorem została zawarta przez Zarząd, na podstawie upoważnienia od Rady Nadzorczej.

Zarząd Echo Investment S.A. informuje, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego został dokonany zgodnie z przepisami polskiego prawa, w tym na podstawie obowiązującej polityki i procedury wyboru i firmy audytorskiej uchwalonej przez Komitet Audytu w 15 września 2022 r.

Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego

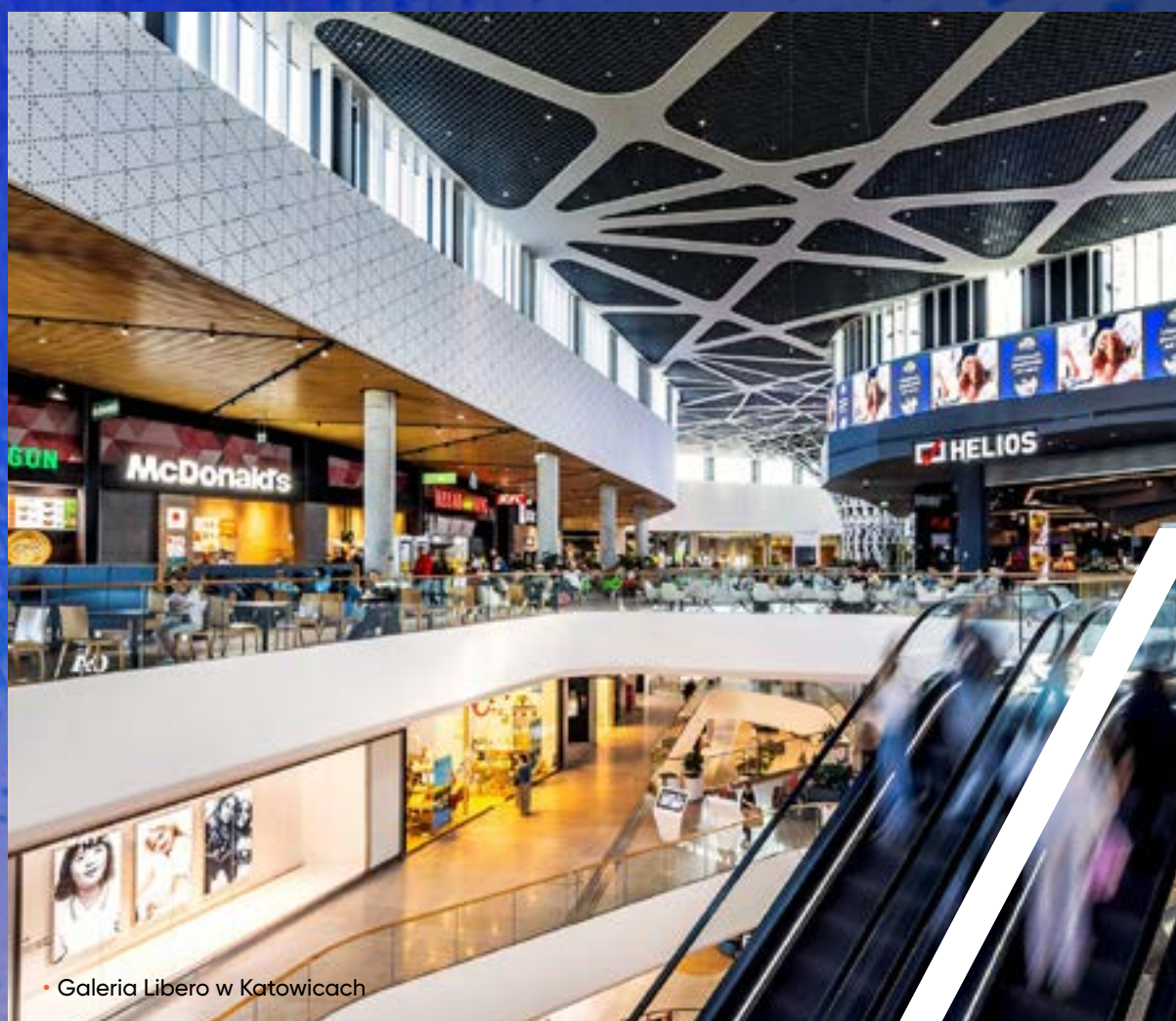
i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Echo Investment S.A. przestrzega obowiązujących przepisów związanych z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji. Echo Investment S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci, dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską. Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej oraz Polityka zakupu usług nie audytowych są dostępne na stronie internetowej spółki w zakładce Relacje inwestorskie/Strategia i ład korporacyjny i zostały przyjęte uchwałami Komitetu Audytu z, odpowiednio, 15 września 2022 r. oraz 2 lutego 2023 r.

Wynagrodzenie netto należne audytorowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych spółki i grupy

Tytuł	Kwota [PLN]
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2025 r. Echo Investment S.A.	190 000
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Echo	212 000
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 r. Grupa Echo	793 000
Badanie skonsolidowanego oświadczenia o zrównoważonym rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2025 r.	380 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń za 2025 r. Grupa Echo	32 000
Badanie rocznych sprawozdań finansowych Archicom S.A. oraz Grupy Archicom	737 000
Badanie śródrocznego sprawozdania finansowego Archicom S.A.	124 000
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Archicom	181 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń Archicom za 2025 r.	30 000
Razem	2 679 000

Informacje objaśniające do not



• Galeria Libero w Katowicach

Informacje objaśniające do znaczących szacunków i osądów Zarządu Grupy

4.1

Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej przyjęcia pewnych założeń oraz dokonania szacunków i osądów, które wpływają na wielkości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Założenia i szacunki są oparte na najlepszej wiedzy kierownictwa na temat bieżących i przyszłych zdarzeń oraz działań, jednak rzeczywiste wyniki mogą się różnić

od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłym, jeśli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego. Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe oraz kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy to:

Nieruchomości inwestycyjne w budowie / Nieruchomości inwestycyjne / Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne to obiekty wynajmowane klientom przez spółki wchodzące w skład Grupy. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 2 i 3 hierarchii wartości godziwej. Nie było transferów pomiędzy poziomami. Grupa najczęściej w wartości godziwej wycenia nieruchomości w trakcie budowy i/ lub trakcie komercjalizacji. Wycena nieruchomości oparta jest na metodzie dochodowej techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w której uwzględnia się przyszłe wpływy z najmu (w tym gwarancje płatności czynszu), sprzedaży nieruchomości oraz nakłady pozostałe do poniesienia. Stopy kapitalizacji (yield) do ustalenia wartości rezydualnych ujętych w przepływach pieniężnych wynikają z szacunków Zarządu opartych na przedwstępnych

umowach sprzedaży nieruchomości, listach intencyjnych, wycenach zewnętrznych rzeczoznawców lub na znajomości rynku. Użyte stopy uwzględniają również ryzyko, a poziom ryzyka jest indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu. Wartość godziwa nieruchomości skomercjalizowanych niemal w 100% i przynoszących stały dochód może być ustalana przez jednostkę metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (yield), lub stosując wartość wynikającą z zewnętrznej wyceny, przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, listu intencyjnego lub oferty kupna – jeżeli takie istnieją.

Poniżej przedstawiono wpływ poszczególnych wskaźników na wartość godziwą nieruchomości na dzień 31 grudnia 2025 r.:

Segment	Ilość obiektów	Wartość [tys. PLN]	Podejście	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskonto- wa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)			
Biura	5	568 946	podejście dochodowe	58,4	5,87% - 8,07%	5,87% - 8,57%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]	-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.
							-1%	17 324	(7 151)	(30 077)
							0%	24 724	-	(23 160)
							1%	32 125	7 151	(16 244)
CitySpace	13	126 406	podejście dochodowe	44,9	-	6,17%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]	-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.
							-1%	(479)	(1 264)	(2 039)
							0%	793	-	(783)
							1%	2 065	1 264	473
Centra Handlowe		65 751	podejście porównaw- cze							
Biura		249 397	podejście porównaw- cze							
Pozostałe nieruchomości		290 525	wg kosztu wytworzenia							
Razem		1 301 025								
Segment	Ilość obiektów	Wartość [tys. PLN]	Podejście	powierzchnia (mkw)	cena za metr (PLN/mkw)	Stopa dys- kontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)			
Centra Han- dlowe	5	27 342	podejście dochodowe	2 310,02	10 000 - 18 000	7,15%	stopa dyskontowa [p.p.]			
							cena za metr (%)	-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.
							-1%	701	765	829
							0%	(62)	-	62
							1%	(798)	(737)	(677)
Razem		27 342								
Razem		1 328 367								

Poniżej przedstawiono wpływ poszczególnych wskaźników na wartości godziwą nieruchomości na dzień 31 grudnia 2024 r.:

Segment	Ilość obiektów	Wartość [tys. PLN]	Podejście	NOI [mln PLN]	Stopa kapi- talizacji % (Yield %)	Stopa dyskonto- wa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)				
Centra Han- dlowe	1	538 316	podejście dochodowe	38,5	7,00%	7,50%	Yield [p.p]				
							NOI [%]				
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1%	14 915	(5 096)	(23 724)	
							0%	20 212	-	(18 816)	
				1%	25 510	5 096	(13 908)				
Biura	4	675 313	podejście dochodowe	61,3	6,75% - 8,10%	7,25% - 8,10%	Yield [p.p]				
							NOI [%]				
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1%	22 917	(8 228)	(37 202)	
							0%	31 463	-	(29 270)	
				1%	40 009	8 228	(21 338)				
CitySpace	13	117 800	podejście dochodowe	43,9	-	7,09%	Yield [p.p]				
							NOI [%]				
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1%	(317)	(1 073)	313	
							0%	763	-	(753)	
				1%	1 842	1 073	313				
Centra Handlowe		59 483	podejście porównawcze								
Biura		149 161	podejście wg ceny nabycia								
Biura		12 687	podejście porównawcze								
Pozostałe nieruchomości		437 933	wg kosztu wytworzenia								
Razem		1 990 693									

Segment	Ilość obiektów	Wartość [tys. PLN]	Podejście	po- wierzchnia (mkw)	cena za metr (PLN/mkw)	Stopa dyskonto- wa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)				
Centra Handlowe	4	22 018	podejście dochodowe	1 798,95	11 000 - 18 000	7,15%	stopa dyskontowa [p.p.] cena za metr (%)				
								-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
								-1%	(52)	(206)	(360)
								0%	156	-	(155)
								1%	364	206	50
Razem		22 018									

Razem 2 012 711

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 559 071 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (268 991 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (290 080 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

Poniższa tabela przedstawia analizę nieruchomości inwestycyjnych w budowie wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie - poziomy hierarchii wartości godziwej [tys. PLN]

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa - RAZEM
31.12.2025				
Biura	-	-	260 948	260 948
Centra	-	-	8 043	8 043
RAZEM	-	-	268 991	268 991

* Poziom 1 - notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów
** Poziom 2 - techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne
*** Poziom 3 - techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne w budowie - sposoby określenia wartości

	Wycena [tys. PLN]	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2025				
Biura	260 948	podejście dochodowe	8,00%	7,50%
Centra	8 043	podejście dochodowe	7,15%	-*
RAZEM	268 991			

* dla projektów Fuzja Retail, wartość rezydualna liczona jest na podstawie metra kwadratowego planowanej ceny sprzedaży lokalu.

Poniżej w tabeli zostały przedstawione podstawowe informacje dla projektów biurowych w budowie na 31 grudnia 2025 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW						
Swobodna I ul. Swobodna	16 200	3,3	149,3	72%	Q3 2023	Q1 2026
KRAKÓW						
Wita Stwosza ul. Wita Stwosza	18 700	4,6	190,3	65%	Q2 2024	Q1 2026
Razem	34 900	8	340			

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 519 218 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (81 729 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (437 489 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

Poniższa tabela przedstawia analizę nieruchomości inwestycyjnych w budowie wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie - poziomy hierarchii wartości godziwej [tys. PLN]

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa - RAZEM
31.12.2024				
Biura	-	-	67 652	67 652
Centra	-	-	14 077	14 077
RAZEM	-	-	81 729	81 729

* Poziom 1 - notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów
** Poziom 2 - techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne
*** Poziom 3 - techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne w budowie - sposoby określenia wartości

	Wycena [tys. PLN]	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2024				
Biura	67 652	podejście dochodowe	7,25% - 8,10%	6,75% - 7,60%
Centra	14 077	podejście dochodowe	7,50%	-*
RAZEM	81 729			

* dla projektów Fuzja Retail, wartość rezydualna liczona jest na podstawie metra kwadratowego planowanej ceny sprzedaży lokalu.

Poniżej w tabeli zostały przedstawione podstawowe informacje dla projektów biurowych w budowie na 31 grudnia 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
ŁÓDŹ						
Fuzja I01 ul. Tymienieckiego	8 300	1,4	79,4	63%	Q1 2022	Q4 2025
WROCŁAW						
Swobodna I ul. Swobodna	16 100	3,3	142,7	40%	Q3 2023	Q3 2025
KRAKÓW						
Wita Stwosza ul. Wita Stwosza	18 700	4,2	176,1	31%	Q2 2024	Q4 2025
Razem	43 100	8,9	398,2			

Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 630 757 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (630 312 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (445 tys. zł) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia analizę nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne - poziomy hierarchii wartości godziwej [tys. PLN]

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa - RAZEM
31.12.2025				
Centra	-	-	85 050	85 050
Biura	-	1 369	417 487	418 856
Biura - CitySpace	-	-	126 406	126 406
RAZEM	-	1 369	628 943	630 312

* Poziom 1 - notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów
** Poziom 2 - techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne
*** Poziom 3 - techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne - sposoby określenia wartości

	Wycena [tys. PLN]	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2025				
Centra	19 299	podjęcie dochodowe	7,15%	-*
Centra	65 751	podjęcie porównawcze	-	-
Biura	169 459	podjęcie dochodowe	5,87% - 8,41%	5,87% - 7,91%
Biura - CitySpace	126 406	podjęcie dochodowe	6,17%	-
Biura	249 397	podjęcie porównawcze	-	-
RAZEM	630 312			

* dla projektów Fuzja Retail, wartość rezydualna liczona jest na podstawie metra kwadratowego planowanej ceny sprzedaży lokalu

Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 1 493 493 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 493 049 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (444 tys. zł) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości ustalenia wiarygodnego wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia analizę nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne – poziomy hierarchii wartości godziwej [tys. PLN]

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa - RAZEM
31.12.2024				
Centra	-	-	605 740	605 740
Biura	-	12 687	756 822	769 509
Biura – CitySpace	-	-	117 800	117 800
RAZEM	-	12 687	1 480 362	1 493 049

* Poziom 1 – notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów
** Poziom 2 – techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne
*** Poziom 3 – techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne – sposoby określenia wartości

	Wycena [tys. PLN]	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2024				
Centra	546 257	podejście dochodowe	7,15% – 7,50%	7,00%*
Centra	59 483	podejście porównawcze	-	-
Biura	607 661	podejście dochodowe	6,92% – 8,10%	6,75% – 8,10%
Biura – CitySpace	117 800	podejście dochodowe	7,09%	-
Biura	149 161	podejście wg ceny nabycia	-	-
Biura	12 687	podejście porównawcze	-	-
RAZEM	1 493 049			

* dla projektów Fuzja Retail, wartość rezydualna liczona jest na podstawie metra kwadratowego planowanej ceny sprzedaży lokalu

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 138 539 tys. zł i dotyczy nieruchomości wycenianych w wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia analizę aktywów przeznaczonych do sprzedaży wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży – poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa - RAZEM
31.12.2025				
Biura	-	-	138 539	138 539
RAZEM	-	-	138 539	138 539

* Poziom 1 - notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów
** Poziom 2 - techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne
*** Poziom 3 - techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla aktywów przeznaczonych do sprzedaży wycenianych metodą dochodową są następujące:

Aktywa przeznaczone do sprzedaży - techniki wyceny

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2025				
Biura	138 539	podejście dochodowe	8,57%	8,07%
RAZEM	138 539			

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na 31 grudnia 2024 r. nie wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Prace wykończeniowe (fit-out)

Na 31 grudnia 2025 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 20 736 tys. zł. Na 31 grudnia 2024 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 13 913 tys. zł.

Zapasy

Przy szacowaniu kwoty odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, analizowane są informacje wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z rynku deweloperskiego, dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Grupę przedwstępnych umów sprzedaży. Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Grupy. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 20.

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Grupa kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, bazując na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych z wykorzystaniem danych obserwowalnych takich jak kursy walutowe, stopy procentowe (WIBOR, EURIBOR)

oraz krzywe stóp procentowych. Na 31 grudnia 2025 r. Grupa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych. Grupa zalicza pochodne instrumenty typu forward i opcji do drugiego poziomu w hierarchii wartości godziwej.

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Grupa rozpoznaje aktywo z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Założenie to stałoby się nieuzasadnione w sytuacji pogorszenia uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości.

Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości.

Leasing

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Grupie dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Grupie przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Grupa musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Grupa dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu – jako stopy odzwierciedlającej koszt finansowania podobnego aktywa na analogiczny okres. Średnioważona stopa

IBR użyta do dyskontowania wartości zobowiązania leasingowego na 1 stycznia 2019 r. wyniosła 5,73%.

Szacunkowy okres użytkowania znaku towarowego

Zgodnie z MSR 38 par. 88 Grupa oceniła, czy znak towarowy „Archicom” jako składnik wartości niematerialnych, który powstał w wyniku transakcji przejęcia przedsiębiorstwa i został wyceniony na dzień przejęcia w 2021 r. na kwotę 67 mln zł, ma nieokreślony czy ograniczony okres użytkowania. Nieokreślony nie oznacza „nieskończony” (MSR 38 par. 91), ale po prostu oznacza, że w oparciu o odpowiednie czynniki, na dzień wyceny, nie ma możliwości do przewidzenia ograniczenia okresu, w którym oczekuje się, że składnik aktywów będzie generował wpływy pieniężne netto jednostce. W szczególności w ocenie przyjętego okresu wzięto pod uwagę, że Grupa Echo jest właścicielem i kontroluje markę „Archicom”; nie istnieją przesłanki, które ograniczałyby okres korzystania z tej marki przez Grupę Echo i planuje używać marki bezterminowo oraz nie istnieją inne czynniki, które ograniczałyby okres użytkowania marki. Dodatkowo, w ocenie Zarządu nie ma przewidywalnego limitu czasu używania tej marki, znak towarowy jest rozpoznawalny na rynku wrocławskim, a który posiada istotny udział z tendencją rosnącą, nie przewiduje się technicznego, technologicznego ani handlowego starzenia się marki, ponieważ Grupa stale doskonali swoją technikę i technologię budowlaną, aby podążać za rynkiem i zamierza podążać za preferencjami i oczekiwaniami klientów, w szczególności w zakresie warunków życia/mieszkania. Branża jest stosunkowo stabilna, a najsilniejsze marki w tej branży istnieją ok. 20 – 30 lat. Zgodnie z MSR 38 par. 109, okres użytkowania składnika wartości niematerialnych, który nie podlega amortyzacji, jest weryfikowany w każdym okresie w celu ustalenia czy zdarzenia i okoliczności nadal przemawiają za nieokreślonym okresem użytkowania tego składnika aktywów.

Długoterminowy program motywacyjny

Grupa posiada długoterminowy program motywacyjny oparty na wielkości wypłaconej dywidendy spełniający definicję programu opartego na akcjach MSSF 2 „Płatności w formie akcji”, którym objęci są członkowie Zarządu. Z uwagi na oczekiwanie przez Grupę rozliczenia programu w formie środków pieniężnych ujęto w okresie odpowiednio kwotę zobowiązania w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Kapitał z tytułu programów opcyjnych” oraz koszt w ramach kosztów ogólnego zarządu w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Wycena programu oparta jest o model binominalny (lattice) i takie zmienne, jak cena akcji, okres do końca programu, oczekiwana cena akcji w momencie zakończenia programu oraz dividend yield. Uwzględnienie danych historycznych oraz rynkowych standardów pozwala na prawdopodobne oszacowanie wartości opcji w perspektywie długoterminowej. W roku 2025 skończył się jeden z programów wycenianych w oparciu o MSSF2 dla części członków Zarządu. Rozliczenie tego programu nastąpi w 2026 r., w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia, na dzień bilansowy ujęto rezerwę w oparciu o osiągniętą cenę akcji.

Identyfikacja istotnego elementu finansowania w ramach umów z klientami

Grupa uznała, że umowy z klientami nie zawierają znaczącego elementu finansowania. Za uznaniem, że umowa nie zawiera znaczącego elementu finansowania przemawia fakt, iż zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie realizacji umowy (tj. gwarantują deweloperowi że klient nie wycofa się z zakupu oraz z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenia że dany lokal zostanie mu sprzedany po uzgodnionej cenie) więc dokonywane są z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi (MSSF 15 par. 62c).

Informacje objaśniające do zarządzania ryzykiem finansowym i kapitałowym

4.2

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, lokatami bankowymi, otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Grupę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki oprocentowane według stałej stopy procentowej – na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Grupa jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Na 31 grudnia 2025 r. 10,83% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było

oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2024 r. 6,18% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2025 r. 94,15% udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2024 r. 91,27% udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2025 r. Grupa stosowała ekonomiczne zabezpieczenia stopy procentowej dla kredytu w spółce Echo – Arena sp. z o.o., w postaci instrumentów IRS (tj. zamiana stopy zmiennej na stałą).

Ryzyko stóp procentowych – zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy			
	31.12.2025		31.12.2024	
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oprocentowanych stopą zmienną	1 862 648	1 862 648	1 863 554	1 863 554
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	112 988	112 988	148 777	148 777
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	18 626	93 132	18 636	93 178
Razem wpływ na wynik brutto okresu	18 626	93 132	18 636	93 178
Podatek dochodowy	3 539	17 695	3 541	17 704
Razem wpływ na wynik netto okresu	15 087	75 437	15 095	75 474

Ryzyko stóp procentowych – zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy			
	31.12.2025		31.12.2024	
Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oprocentowanych stopą zmienną	681 819	681 819	924 413	924 413
Koszty finansowe z tytułu odsetek	47 264	47 264	58 571	58 571
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Zmiana odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	6 818	34 091	9 244	46 221
Razem wpływ na wynik brutto okresu	6 818	34 091	9 244	46 221
Podatek dochodowy	1 295	6 477	1 756	8 782
Razem wpływ na wynik netto okresu	5 523	27 614	7 488	37 439

Ryzyko stóp procentowych – środki pieniężne [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy			
	31.12.2025		31.12.2024	
Stan środków pieniężnych	377 452	377 452	366 205	366 205
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	2 660	2 660	5 805	5 805
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	3 775	18 873	3 662	18 310
Razem wpływ na wynik brutto okresu	3 775	18 873	3 662	18 310
Podatek dochodowy	717	3 586	696	3 479
Razem wpływ na wynik netto okresu	3 057	15 287	2 966	14 831

Ryzyko stóp procentowych – udzielone pożyczki [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy			
	31.12.2025		31.12.2024	
Stan udzielonych pożyczek oprocentowanych stopą zmienną	27 623	27 623	36 202	36 202
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	10 413	10 413	12 996	12 996
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	276	1 381	362	1 810
Razem wpływ na wynik brutto okresu	276	1 381	362	1 810
Podatek dochodowy	52	262	69	344
Razem wpływ na wynik netto okresu	224	1 119	293	1 466

Ryzyko kredytowe

W przypadku należności oraz pożyczek, podmioty z którymi Grupa posiada te rozrachunki nie mają publikowanych zewnętrznych ratingów. W przypadku instytucji finansowych zewnętrzny rating kredytowy był między A1 (wg agencji ratingowej Moody's Investors Service), a BB+ (wg agencji ratingowej FitchRatings). Grupa udzieliła pożyczek do jednostek ujmowanych metodą praw własności: Towarowa 22, Resi4Rent i Projekt Browarna wobec czego występuje ryzyko koncentracji. Wszystkie te pozycje zaklasyfikowano do poziomu 1 w modelu oczekiwanych strat kredytowych, ponieważ ryzyko kredytowe nie wzrosło od momentu początkowego ujęcia. Nie wystąpiły ruchy na wartości brutto i odpisie pomiędzy poziomami. Pożyczkobiorcy nie posiadają zewnętrznych ratingów, grupa oceniła pożyczkobiorców jako bardzo dobrych, charakteryzujących się wysoką zdolnością regulowania umownych przepływów pieniężnych. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe jest równa wartości bilansowej udzielonych pożyczek.

Ryzyko kredytowe dotyczy środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także klientów i najemców Grupy – jako nierozliczone należności. Specyfika działalności Grupy w obszarze sprzedaży mieszkań, wynajmu oraz świadczenia usług sprawia, że Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe. Na 31 grudnia 2025 r. Grupa oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług na bazie macierzy rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów w podziale na typy przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki strat kredytowych zostały skalkulowane w oparciu o model bazujący na historycznych spłatach należności w poszczególnych grupach przeterminowania. Poniższa tabela prezentuje dane na temat ekspozycji oraz wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

31.12.2025	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych [tys. PLN]	Odpis na oczekiwane straty kredytowe [tys. PLN]
bieżące	18,01%	50 550	9 106
1-30 dni	2,29%	22 196	508
31-90 dni	5,81%	18 549	1 078
91-360 dni	15,29%	12 442	1 903
powyżej 361 dni	36,01%	27 422	9 876
RAZEM		131 159	22 471

Dodatkowo Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, a w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach oraz wpłat klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych prezentowanych jako inne aktywa finansowe, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

W odniesieniu do wymienionych kategorii występuje ryzyko koncentracji wynikające z utrzymywania ponad 73% środków w banku PKO Bank Polski.

Instytucje finansowe, z których korzysta Grupa posiadają rating zewnętrzne.

Agencja Ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych [tys. PLN]
Moody's Investors Service	A1	387 775
FitchRatings	A-	2 022
FitchRatings	BBB+	79 270
FitchRatings	BBB	56 782
FitchRatings	BBB-	18
FitchRatings	BB+	851
		526 718

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wraz z wpłatami klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych prezentowanych jako inne aktywa finansowe zostały zaklasyfikowane do poziomu 1 w modelu oczekiwanych strat kredytowych, a oszacowana strata z tytułu utraty wartości została uznana przez kierownictwo za nieistotną.

Zdaniem Zarządu, wobec przedstawionej charakterystyki działalności, ryzyko niewykonania zawartych zobowiązań

umownych jest niewielkie. Dłużnicy Grupy mają wysoką krótkoterminową zdolność spełniania swych obowiązków w zakresie wynikających z zawartych z Grupą umów, a ewentualne niekorzystne zmiany warunków gospodarczych i biznesowych w dłuższej perspektywie mogą – lecz niekoniecznie muszą, i zdaniem Zarządu nie powinny – ograniczyć ich zdolności do wypełniania obowiązków w zakresie wynikających z zawartych umów.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności to ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość dostępnej

rezerwy środków pieniężnych, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne.

Dostępne kredyty bieżące i obrotowe oraz środki pieniężne [mln PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
kredyty bieżące i obrotowe	435	355
w tym wolny limit	73	165
środki pieniężne bez ograniczeń co do możliwości ich dysponowania na rachunkach bankowych	372	366

Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Grupa zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania. Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Grupa może w każdej

chwili skorzystać z finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach. Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 r.:

Analiza niezdyskontowanych zobowiązań finansowych na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Leasing	Gwaran- cje i porę- czenia	Pochodne instru- menty finansowe	Zobo- wiązania handlowe i pozostałe	Zobowiązania z tyt. zabez- pieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease)	Zobo- wiązania z tyt. podziału zysku (profit share)	RAZEM
Do 1 miesiąca	334 527	-	25 995	4 685	-	-	300 341	2 414	-	667 962
Powyżej 1 miesiq- ca do 3 miesięcy	10 013	-	98 564	20 492	-	-	2 784	3 757	-	135 610
Powyżej 3 miesię- cy do 1 roku	456 826	-	381 091	41 921	40	143	-	10 428	1 155	891 604
Powyżej 1 roku do 3 lat	39 706	-	1 509 691	86 662	45	-	-	17 126	-	1 653 230
Powyżej 3 roku do 5 lat	40 351	-	497 442	59 375	112	-	-	3 850	-	601 130
Powyżej 5 lat do 10 lat	-	-	-	32 314	14	-	-	1 750	-	34 078
Powyżej 10 lat	-	-	-	86 815	-	-	-	-	-	86 815
Razem	881 423	-	2 512 783	332 264	211	143	303 125	39 325	1 155	4 070 429

Analiza niezdyskontowanych zobowiązań finansowych na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Leasing	Gwaran- cje i porę- czenia	Pochodne instru- menty finansowe	Zobo- wiązania handlowe i pozostałe	Zobowiązania z tyt. zabez- pieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease)	Zobo- wiązania z tyt. podziału zysku (profit share)	RAZEM
Do 1 miesiąca	464 606	-	71 098	5 735	-	-	151 598	1 189	-	694 226
Powyżej 1 miesiq- ca do 3 miesięcy	10 040	1 223	116 007	19 158	-	-	6 114	2 001	-	154 543
Powyżej 3 miesię- cy do 1 roku	24 741	-	244 107	56 407	-	-	407	6 259	1 168	333 089
Powyżej 1 roku do 3 lat	433 801	8 199	1 082 784	87 831	85 484	-	-	12 912	10 474	1 721 485
Powyżej 3 roku do 5 lat	48 532	-	1 121 723	73 486	19 541	554	-	4 225	-	1 268 061
Powyżej 5 lat do 10 lat	-	-	-	59 208	110 756	-	-	994	-	170 958
Powyżej 10 lat	-	-	-	158 161	-	-	-	-	-	158 161
Razem	981 720	9 422	2 635 719	459 986	215 781	554	158 119	27 580	11 642	4 500 523

W analizie zostały uwzględnione szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

Wartości wskaźników płynności

	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik bieżący current ratio	1,37	1,48
Wskaźnik szybki quick ratio	0,37	0,41
Wskaźnik natychmiastowy cash ratio	0,20	0,24

Wskaźniki płynności

W 2025 r. zanotowano spadek wszystkich wskaźników płynności finansowej, przy czym pozostają one nadal na bezpiecznych poziomach. Wynika to głównie z mniejszej dynamiki przyrostu zapasów (nastąpiło część przekazania mieszkań zmniejszających zapasy) oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wobec większego przyrostu zobowiązań krótkoterminowych (co w dużej mierze wynika z przesunięcia długu bankowego i obligacji z długoterminowego na krótkoterminowy).

Wskaźnik bieżący current ratio

(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki quick ratio

(aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio

(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami budowlanymi i pożyczkami wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy (na 31 grudnia 2025 r. wynosiły 114 103 tys. EUR, natomiast na 31 grudnia 2024 r. 169 025 tys. EUR), umowami najmu, w których czynsze uzależnione są od kursu PLN/EUR oraz pozostałymi należnościami wyrażonymi w walutach obcych. Ryzyko to powstaje przy następujących rodzajach zdarzeń finansowych:

- przewalutowaniu otrzymanych kredytów (transz kredytów), pożyczek oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych z EUR na PLN
- spłacie rat kredytowych
- otrzymaniu należności z tytułu czynszów najmu nieruchomości
- przewalutowaniu pozostałych należności w walucie obcej.

Grupa stosuje hedging naturalny: umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania danej inwestycji. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

Na 31 grudnia 2025 r. Grupa miała zawarte forwardy zabezpieczające kolejne transze wypłat kredytu celowego przed ryzykiem kursowym. Transakcje dokonane na podstawie umów zawartych z bankami nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń (ale nie traktowane były przez Grupę jako rachunkowość zabezpieczeń w rozumieniu MSR 39) – w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przewalutowania transz kredytów w EUR oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

Podstawowe dane o długoterminowych pochodnych instrumentach finansowych na 31 grudnia 2025 r.

	Nominalne zabezpieczenie [tys. EUR]	Oprocentowanie	Data zawarcia	Data zakończenia
IRS – 40519509	15 385	EURIBOR 3M	31.03.2025	30.06.2026
IRS – 52280	15 040	EURIBOR 3M	31.03.2025	30.06.2026

Podstawowe dane o długoterminowych pochodnych instrumentach finansowych na 31 grudnia 2024 r.

	Nominalne zabezpieczenie [tys. EUR]	Oprocentowanie	Data zawarcia	Data zakończenia
IRS – 30597132	8 750	EURIBOR 3M	28.12.2023	13.11.2028

Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem zmian kursowych oraz prowadzi stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności rynku i zabezpieczenia przepływów

pieniężnych. Grupa stara się utrzymywać nadwyżki finansowe głównie w PLN. Kwoty znajdujące się na rachunkach bankowych w innych walutach służą w głównej mierze do bieżących transakcji.

Struktura walutowa środków pieniężnych posiadanych przez Grupę

	31.12.2025	31.12.2024
PLN	78,7%	89,1%
EUR	21,3%	10,9%

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ 10% zmiany kursu EUR/PLN na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio

spadek, w obrębie poszczególnych kategorii należności i zobowiązań:

Ryzyko walutowe - należności z tytułu sprzedaży projektów i pozostałych [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2025	31.12.2024
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w EUR	18 070	55 353
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	1 807	5 535
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	343	1 052
Wpływ netto na wynik	1 464	4 483

Ryzyko walutowe – zobowiązania z tytułu pożyczek [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2025	31.12.2024
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek w EUR	-	6 814
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	-	681
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	-	129
Wpływ netto na wynik	-	552

Ryzyko walutowe – zobowiązania z tytułu kredytów [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2025	31.12.2024
Stan zobowiązań z tytułu kredytów w EUR	482 277	715 431
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	48 228	71 543
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	9 163	13 593
Wpływ netto na wynik	39 065	57 950

Ryzyko walutowe – zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2025	31.12.2024
Stan obligacji w EUR	182 318	183 113
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	18 232	18 311
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	3 464	3 479
Wpływ netto na wynik	14 768	14 832

Ryzyko walutowe – środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2025	31.12.2024
Stan środków pieniężnych, ich ekwiwalentów w EUR	102 931	38 042
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	10 293	3 804
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	1 956	723
Wpływ netto na wynik	8 337	3 081

Ryzyko walutowe - inne aktywa finansowe
[tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2025	31.12.2024
Stan innych aktywów finansowych w EUR	9 050	14 599
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	905	1 460
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	172	277
Wpływ netto na wynik	733	1 183

4.3

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Grupa zarządzając kapitałem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupu i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Grupa monitoruje kapitał m.in. za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do aktywów netto. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów, pożyczek i obligacji (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne, ich ekwiwalenty. Aktywa netto oblicza się, jako aktywa razem wykazane w bilansie pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wskaźniki zadłużenia [tys. PLN]

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	30	2 854 512	2 983 348
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	(377 452)	(366 205)
Zadłużenie netto		2 477 060	2 617 143
Aktywa razem		6 576 697	6 772 886
Aktywa netto		6 199 245	6 406 681
Wskaźnik zadłużenia		39,96%	40,85%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Wiceprezes

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główna Księgowa

Kielce, 24 marca 2026 r.



Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Oświadczenie Zarządu



Browary Warszawskie, Warszawa

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za 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

Rafał Mazurczak
Wiceprezes

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 24 marca 2026 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 Chomątowski
be.net/chomatowski

ECHO
G R O U P