

# Jednostkowy Raport Roczny Echo Investment S.A. 2025



**ECHO**  
GROUP

• Akademik Wita, Kraków

# Spis treści

## Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2025 r. 4

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| O Echo Investment S.A.               | 5 |
| Informacje o sprawozdaniu finansowym | 5 |

### 1

|     |                                                                                  |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 | Jednostkowy rachunek zysków i strat                                              | 8  |
| 1.2 | Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów | 9  |
| 1.3 | Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej                                   | 10 |
| 1.4 | Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym                             | 12 |
| 1.5 | Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych                                | 13 |

### 2

## Noty objaśniające 15

|     |                                                         |    |
|-----|---------------------------------------------------------|----|
| 2.1 | Noty objaśniające do rachunku zysków i strat            | 16 |
| 2.2 | Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej | 28 |
| 2.3 | Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych    | 76 |

### 3

## Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki 80

|      |                                                                                                                       |     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.1  | Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 r.                                             | 81  |
| 3.2  | Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę | 82  |
| 3.3  | Podstawowe zasady rachunkowości                                                                                       | 84  |
| 3.4  | Metody ustalania wyniku finansowego                                                                                   | 93  |
| 3.5  | Szacunki Zarządu Spółki                                                                                               | 95  |
| 3.6  | Zarządzanie ryzykiem finansowym                                                                                       | 97  |
| 3.7  | Zarządzanie ryzykiem kapitałowym                                                                                      | 103 |
| 3.8  | Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi                                                                        | 104 |
| 3.9  | Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej                                                                                | 106 |
| 3.10 | Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej                                                                               | 108 |
| 3.11 | Umowy z firmą audytorską                                                                                              | 111 |



# **Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2025 r.**

# O Echo Investment S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Echo Investment S.A. jest budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, a także obrót nieruchomościami. Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, zostało zarejestrowane w Kielcach 23 lipca 1992 r. i jest spółką akcyjną wpisaną 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 – WIG-Nieruchomości. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

## Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. 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.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym prowadzona jest działalność („waluta funkcjonalna”). Dane finansowe prezentowane są w złotych polskich, która jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej.

## Oświadczenie o zgodności

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem [echo.com.pl](http://echo.com.pl).

## **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.

Nadwyżka zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi wynosi 315,856 mln zł. Jednak Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia dla kontynuacji działalności, ponieważ stabilność Spółki należy rozpatrywać z uwzględnieniem sytuacji w Grupie Echo Investment, czyli wraz ze spółkami zależnymi, przez które realizowana jest znaczna część działalności, a także z uwzględnieniem możliwych dystrybucji zysków ze spółek zależnych do Echo Investment S.A.

## **Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 25 marca 2026 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.



Office House, Warszawa

# 1.1

# Jednostkowy rachunek zysków i strat

## Jednostkowy rachunek zysków i strat [tys. PLN]

|                                                                                 | nota | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                          | 1    | 771 487                  | 148 592                  |
| Koszt własny sprzedaży                                                          | 2    | (505 333)                | (102 292)                |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>                                                 |      | <b>266 154</b>           | <b>46 300</b>            |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                          |      | (15 172)                 | (17 066)                 |
| Koszty sprzedaży                                                                | 2    | (13 549)                 | (16 315)                 |
| Koszty ogólnego zarządu                                                         | 2    | (60 863)                 | (84 797)                 |
| Pozostałe przychody operacyjne, w tym:                                          | 3    | 244 143                  | 201 596                  |
| - odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji      |      | 31 546                   | 48 713                   |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                     | 3    | (111 998)                | (40 336)                 |
| Udział w zyskach/stratach jednostek współkontrolowanych - metodą praw własności |      | (3 203)                  | 89 989                   |
| <b>Zysk operacyjny</b>                                                          |      | <b>305 512</b>           | <b>179 371</b>           |
| Przychody finansowe                                                             | 4    | 505                      | 689                      |
| Koszty finansowe                                                                | 4    | (159 165)                | (164 914)                |
| Zysk/(strata) z tytułu pochodnych instrumentów                                  | 5    | -                        | 244                      |
| Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych                                         | 5    | 3 026                    | 5 811                    |
| <b>Zysk brutto</b>                                                              |      | <b>149 878</b>           | <b>21 201</b>            |
| Podatek dochodowy                                                               | 6    | (20 822)                 | (19 116)                 |
| <b>Zysk netto</b>                                                               |      | <b>129 056</b>           | <b>2 085</b>             |
| Zysk netto                                                                      |      | 129 056                  | 2 085                    |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych                                            |      | 412 690 582              | 412 690 582              |
| Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)                                      |      | 0,31                     | 0,01                     |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych                                |      | 412 690 582              | 412 690 582              |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)                                     |      | 0,31                     | 0,01                     |

# 1.2

## Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

### Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów [tys. PLN]

|                                                                                                                 | nota | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Zysk netto</b>                                                                                               |      | <b>129 056</b>           | <b>2 085</b>             |
| Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach: |      |                          |                          |
| - różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych                                                         |      | (1 301)                  | (219)                    |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>                                                                             |      | <b>(1 301)</b>           | <b>(219)</b>             |
| <b>Całkowity dochód</b>                                                                                         |      | <b>127 755</b>           | <b>1 866</b>             |

# 1.3

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]



|                                                                                | nota | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktywa</b>                                                                  |      |                  |                  |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                           |      |                  |                  |
| Wartości niematerialne                                                         | 8    | 7                | 14               |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                         | 9    | 21 915           | 24 662           |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                     |      | 445              | 445              |
| Inwestycje w jednostkach zależnych                                             | 10   | 1 752 226        | 1 745 169        |
| Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 10   | 736 504          | 733 920          |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                | 11   | 4 808            | 5 825            |
| Udzielone pożyczki                                                             | 12   | 280 625          | 420 456          |
| Należności z tytułu leasingu                                                   | 13   | 20 754           | 25 057           |
|                                                                                |      | <b>2 817 284</b> | <b>2 955 548</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                         |      |                  |                  |
| Zapasy                                                                         | 14   | 146 254          | 275 808          |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                                       | 15   | 19 518           | 3 981            |
| Należności handlowe i pozostałe                                                | 15   | 74 739           | 64 859           |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                               | 11   | 1 088            | -                |
| Udzielone pożyczki                                                             | 12   | 15 022           | 53 881           |
| Inne aktywa finansowe                                                          | 16   | 18 267           | 28 330           |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                             | 16   | 75 594           | 67 149           |
|                                                                                |      | <b>350 482</b>   | <b>494 008</b>   |
| <b>Aktywa razem</b>                                                            |      | <b>3 167 766</b> | <b>3 449 556</b> |

# Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]



|                                                  | nota | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|--------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>             |      |                  |                  |
| <b>Kapitał własny</b>                            |      |                  |                  |
| Kapitał zakładowy                                | 17   | 20 635           | 20 635           |
| Kapitał zapasowy                                 | 17   | 706 380          | 704 295          |
| Fundusz dywidendowy                              | 17   | 212 633          | 305 843          |
| Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych   |      | (1 520)          | (219)            |
| Zaliczka na poczet dywidendy                     |      | (42 000)         | -                |
| Zakumulowany wynik z lat ubiegłych               |      | -                | 194 942          |
| Zysk netto                                       |      | 129 056          | 2 085            |
|                                                  |      | <b>1 025 184</b> | <b>1 227 581</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>               |      |                  |                  |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                    | 18   | 1 353 751        | 1 384 869        |
| - w tym od jednostek zależnych                   |      | 252 261          | 153 559          |
| Rezerwy długoterminowe                           |      | -                | -                |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 19   | 67 982           | 68 979           |
| Otrzymane kaucje i zaliczki                      | 20   | 3 098            | 3 481            |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                   | 18   | 39 725           | 46 997           |
| Zobowiązania pozostałe                           | 21   | 11 690           | 19 586           |
|                                                  |      | <b>1 476 246</b> | <b>1 523 912</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>              |      |                  |                  |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                    | 18   | 548 380          | 355 131          |
| - w tym od jednostek zależnych                   |      | 196 478          | 14 191           |
| Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego       | 20   | 4 620            | 421              |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków       | 20   | 1 079            | 1 179            |
| Zobowiązania handlowe                            | 20   | 34 529           | 41 707           |
| Otrzymane kaucje i zaliczki                      | 20   | 12 129           | 206 055          |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                   | 18   | 12 237           | 23 441           |
| Rezerwy krótkoterminowe                          | 21   | 15 825           | 10 821           |
| Zobowiązania pozostałe                           | 20   | 37 537           | 59 308           |
|                                                  |      | <b>666 336</b>   | <b>698 063</b>   |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>       |      | <b>3 167 766</b> | <b>3 449 556</b> |

## Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

|                                         | nota | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|-----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Zobowiązania pozabilansowe              | 22   | 2 633 341        | 2 639 630        |
| <b>Zobowiązania pozabilansowe razem</b> |      | <b>2 633 341</b> | <b>2 639 630</b> |

# 1.4

## Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

### Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym [tys. PLN]

|                                                             | Nota | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Fundusz<br>dywidendowy | Kapitał<br>z przeliczenia<br>jednostek za-<br>granicznych | Zaliczka<br>na poczet<br>dywidendy | Zysk roku<br>bieżącego | Kapitały<br>własne przy-<br>padające ak-<br>cjonariuszom<br>razem |
|-------------------------------------------------------------|------|----------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2025 r.</b>                           |      | <b>20 635</b>        | <b>704 295</b>      | <b>305 843</b>         | <b>(219)</b>                                              | <b>-</b>                           | <b>197 027</b>         | <b>1 227 581</b>                                                  |
| Zmiany w okresie:                                           |      |                      |                     |                        |                                                           |                                    |                        |                                                                   |
| Podział wyniku z lat ubiegłych                              | 13   | -                    | 2 085               | 194 942                | -                                                         | -                                  | (197 027)              | -                                                                 |
| Zaliczka na poczet dywidendy                                | 13   | -                    | -                   | (288 152)              | -                                                         | -                                  | (42 000)               | (330 152)                                                         |
| Różnice kursowe z przeliczenia jed-<br>nostek zagranicznych |      | -                    | -                   | -                      | (1 301))                                                  | -                                  | -                      | (1 301)                                                           |
| Zysk netto danego okresu                                    |      | -                    | -                   | -                      | -                                                         | -                                  | 129 056                | 129 056                                                           |
| Zmiany razem                                                |      | -                    | 2 085               | (93 210)               | (1 301)                                                   | -                                  | (109 971)              | (202 397)                                                         |
| <b>Stan na 31 grudnia 2025 r.</b>                           |      | <b>20 635</b>        | <b>706 380</b>      | <b>212 633</b>         | <b>(1 520)</b>                                            | <b>-</b>                           | <b>87 056</b>          | <b>1 025 184</b>                                                  |
| <b>Stan 1 styczeń 2024 r.</b>                               |      | <b>20 635</b>        | <b>704 295</b>      | <b>305 589</b>         | <b>-</b>                                                  | <b>(50 000)</b>                    | <b>245 197</b>         | <b>1 225 716</b>                                                  |
| Zmiany w okresie:                                           |      |                      |                     |                        |                                                           |                                    |                        |                                                                   |
| Podział wyniku z lat ubiegłych                              |      | -                    | -                   | 254                    | -                                                         | 50 000                             | (50 255)               | -                                                                 |
| Różnice kursowe z przeliczenia jed-<br>nostek zagranicznych |      | -                    | -                   | -                      | (219)                                                     | -                                  | -                      | (219)                                                             |
| Zysk netto danego okresu                                    |      | -                    | -                   | -                      | -                                                         | -                                  | 2 085                  | 2 085                                                             |
| Zmiany razem                                                |      | -                    | -                   | 254                    | (219)                                                     | 50 000                             | (48 170)               | 1 865                                                             |
| <b>Stan na 31 grudnia 2024 r.</b>                           |      | <b>20 635</b>        | <b>704 295</b>      | <b>305 843</b>         | <b>(219)</b>                                              | <b>-</b>                           | <b>197 027</b>         | <b>1 227 581</b>                                                  |

# Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]



|                                                                                             | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia</b>          |                          |                          |
| <b>I. Zysk brutto</b>                                                                       | <b>149 878</b>           | <b>21 201</b>            |
| <b>II. Korekty</b>                                                                          | <b>62 494</b>            | <b>(80 901)</b>          |
| Amortyzacja                                                                                 | 5 753                    | 5 885                    |
| Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych                                                    | (2 636)                  | (2 413)                  |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                     | (37 640)                 | (18 417)                 |
| Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań                                  | 106 492                  | 25 830                   |
| Zysk/(strata) w udziale netto jednostek współkontrolowanych                                 | (14 045)                 | (89 989)                 |
| Zysk/(strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych               | 30                       | 714                      |
| Zysk/(strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych                                  | 4 540                    | (2 511)                  |
| <b>III. Zmiana kapitału obrotowego:</b>                                                     | <b>(119 485)</b>         | <b>62 642</b>            |
| Zmiana stanu rezerw                                                                         | 5 004                    | 1 548                    |
| Zmiana stanu zapasów                                                                        | 115 298                  | (136 604)                |
| Zmiana stanu należności                                                                     | (23 429)                 | 5 686                    |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                  | (226 421)                | 216 808                  |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych                                | 10 063                   | (24 796)                 |
| <b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)</b> | <b>92 887</b>            | <b>2 942</b>             |
| <b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>                                                       | <b>(17 621)</b>          | <b>4 459</b>             |
| <b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)</b>                    | <b>75 266</b>            | <b>7 401</b>             |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                           |                          |                          |
| <b>I. Wpływy</b>                                                                            | <b>558 589</b>           | <b>950 531</b>           |
| Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                            | 473                      | 50                       |
| Z aktywów finansowych, w tym:                                                               | 558 116                  | 950 481                  |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                | 558 116                  | 950 481                  |
| - zbycie aktywów finansowych                                                                | -                        | 190 747                  |
| - dywidendy i udziały w zyskach                                                             | 167 958                  | 148 048                  |
| - spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji                                             | 329 600                  | 546 557                  |
| - odsetki                                                                                   | 60 558                   | 65 129                   |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                          | <b>(290 849)</b>         | <b>(793 710)</b>         |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                           | (25)                     | (112)                    |
| Na aktywa finansowe, w tym:                                                                 | (209 873)                | (446 268)                |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                | (209 873)                | (446 268)                |
| - nabycie aktywów finansowych                                                               | -                        | -                        |
| - udzielone pożyczki                                                                        | (209 873)                | (446 268)                |

# Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

[tys. PLN]



|                                                                | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Inne wydatki inwestycyjne                                      | (80 951)                 | (347 330)                |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>267 740</b>           | <b>156 821</b>           |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b> |                          |                          |
| <b>I. Wpływy</b>                                               | <b>389 485</b>           | <b>563 105</b>           |
| Kredyty i pożyczki                                             | 389 485                  | 53 469                   |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych                         | -                        | 500 000                  |
| Inne wpływy finansowe                                          | -                        | 9 636                    |
| <b>II. Wydatki</b>                                             | <b>(724 046)</b>         | <b>(761 730)</b>         |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                  | (330 152)                | -                        |
| Spłaty kredytów i pożyczek                                     | (173 892)                | (21 002)                 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                          | (50 000)                 | (562 187)                |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu                    | (12 885)                 | (12 675)                 |
| Odsetki                                                        | (155 838)                | (157 257)                |
| Inne wydatki finansowe                                         | (1 279)                  | (8 609)                  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>     | <b>(334 561)</b>         | <b>(198 625)</b>         |
| <b>Przepływy pieniężne netto razem</b>                         | <b>8 445</b>             | <b>(34 403)</b>          |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:             | 8 445                    | (34 403)                 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych   |                          |                          |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>   | <b>67 149</b>            | <b>101 552</b>           |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>     | <b>75 594</b>            | <b>67 149</b>            |

# Noty objaśniające



• Szkoła Podstawowa ul. Konstruktorska, Warszawa

# 2.1

## Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

### NOTA 1A

#### Przychody ze sprzedaży – struktura rzeczowa – rodzaje działalności [tys. PLN]

|                                                                           | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>                                | <b>762 707</b>           | <b>139 697</b>           |
| <b>Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej</b>                   | <b>510 618</b>           | <b>-</b>                 |
| – w tym: od jednostek powiązanych                                         | 5 816                    | -                        |
| od kluczowego personelu                                                   | 5 816                    | -                        |
| <b>Usługi realizacji inwestycji</b>                                       | <b>168 805</b>           | <b>92 198</b>            |
| – w tym: od jednostek powiązanych                                         | 168 675                  | 92 197                   |
| od jednostek zależnych                                                    | 109 946                  | 44 519                   |
| od jednostek współkontrolowanych                                          | 58 729                   | 47 678                   |
| <b>Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne</b>             | <b>749</b>               | <b>1 017</b>             |
| – w tym: od jednostek powiązanych                                         | 738                      | 1 009                    |
| od jednostek zależnych                                                    | 503                      | 974                      |
| od jednostek współkontrolowanych                                          | 235                      | 35                       |
| <b>Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody</b> | <b>82 535</b>            | <b>46 482</b>            |
| – w tym: od jednostek powiązanych                                         | 72 814                   | 42 118                   |
| od jednostek zależnych                                                    | 54 230                   | 39 148                   |
| od jednostek współkontrolowanych                                          | 18 584                   | 2 970                    |
| <b>Przychody z tytułu najmu</b>                                           | <b>8 780</b>             | <b>8 895</b>             |
| <b>Usługi najmu</b>                                                       | <b>8 780</b>             | <b>8 895</b>             |
| – w tym: od jednostek powiązanych                                         | 1 383                    | 1 287                    |
| od jednostek zależnych                                                    | 1 383                    | 1 287                    |
| <b>Przychody ze sprzedaży razem</b>                                       | <b>771 487</b>           | <b>148 592</b>           |
| – w tym: od jednostek powiązanych                                         | 249 426                  | 136 611                  |
| od jednostek zależnych                                                    | 166 062                  | 85 928                   |
| od jednostek współkontrolowanych                                          | 77 548                   | 50 683                   |
| od kluczowego personelu                                                   | 5 816                    | -                        |

Spółka nie zawierała umów z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące istotnych transakcji z jednostkami powiązanymi

realizowane w 2025 r. Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

NOTA 1B

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.

Przychody związane z działalnością deweloperską – sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej

Spółka 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 Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką umów, Spółka, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów. Zobowiązania z tytułu umów odzwierciedlają wpłacone krótkoterminowe zaliczki dokonane przez klientów. Poniższa tabela prezentuje zmiany w saldzie zobowiązań z tytułu umów w odniesieniu do tej grupy przychodów.

Otrzymane krótkoterminowe zaliczki [tys. PLN]

|                                                                                                   | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Otrzymane krótkoterminowe zaliczki – stan na początek okresu                                      | 168 360                  | 19 888                   |
| Zwiększenia – wpłaty                                                                              | 346 634                  | 148 472                  |
| Ujęte jako przychody w okresie                                                                    | (470 482)                | -                        |
| - w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu | (141 114)                | -                        |
| Otrzymane krótkoterminowe zaliczki (nota 20A) – stan na koniec okresu                             | 44 512                   | 168 360                  |

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych wynikająca z umów podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 r. wynosi 82 248 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała zaliczki w kwocie

44 512 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

## Przychody związane z działalnością deweloperską na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

| Projekt              | Oczekiwany termin zakończenia budowy | Całkowita oczekiwana wartość projektu | Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy | Otrzymane zaliczki |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Nowa Dzielnica, Łódź | projekt zakończony                   | 30 329                                | -                                                                                                          | 1 016              |
| Empark, Warszawa     | projekt w realizacji                 | 591 669                               | 82 248                                                                                                     | 43 496             |
| <b>Razem</b>         |                                      | <b>621 998</b>                        | <b>82 248</b>                                                                                              | <b>44 512</b>      |

## Przychody związane z działalnością deweloperską na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

| Projekt              | Oczekiwany termin zakończenia budowy | Całkowita oczekiwana wartość projektu | Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy | Otrzymane zaliczki |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Nowa Dzielnica, Łódź | projekt zakończony                   | 30 434                                | 1 121                                                                                                      | 112                |
| Empark, Warszawa     | projekt w realizacji                 | 590 163                               | 590 163                                                                                                    | 168 248            |
| <b>Razem</b>         |                                      | <b>620 597</b>                        | <b>591 284</b>                                                                                             | <b>168 360</b>     |

## Przychody z usług realizacji inwestycji

W ramach usług realizacji inwestycji Spółka świadczy usługi przygotowania i organizacji procesu inwestycyjnego w odniesieniu do projektów deweloperskich, których właścicielem są inne podmioty, w większości jednostki zależne. W ramach swych obowiązków Spółka 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. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w okresie świadczenia usług. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Spółce miesięcznie. Ponadto, w ocenie Spółki, 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 (nota 1).

## Pozostałe przychody osiągnięte przez Spółkę

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, z których

większość realizowana jest na rzecz podmiotów powiązanych w ramach działalności holdingowej Echo Investment S.A. Spółka 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 tak rozliczane oraz należne jest wynagrodzenie Spółki. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie nieruchomości), wynagrodzenie

wynikające z zawartych umów zawiera element zmienny, jednakże z charakteru tych umów wynika, że Spółka ma prawo do wynagrodzenia dopiero w momencie wykonania zobowiązania umownego, co skutkuje faktem, że wynagrodzenie zmienne jest znane w momencie ujęcia przychodu, a jego wartość nie ulega później zmianom. Ponadto, w ocenie Spółki, 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 (nota 1).

## NOTA 1C

### Przychody ze sprzedaży – struktura terytorialna [tys. PLN]

|                                                     | 1.01.2025–<br>31.12.2025 | 1.01.2024–<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kraj</b>                                         | <b>771 487</b>           | <b>148 592</b>           |
| - w tym: od jednostek powiązanych                   | 249 426                  | 136 611                  |
| <b>Zagranica</b>                                    | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów razem</b> | <b>771 487</b>           | <b>148 592</b>           |
| - w tym: od jednostek powiązanych                   | 249 426                  | 136 611                  |

## NOTA 1D

### Przychody ze sprzedaży – subleasing [tys. PLN]

|                                      | 1.01.2025–<br>31.12.2025 | 1.01.2024–<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Usługi najmu                         | 8 285                    | 8 692                    |
| <b>Przychody z usług najmu razem</b> | <b>8 285</b>             | <b>8 692</b>             |

Koszty operacyjne według rodzaju [tys. PLN]

|                                               | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Amortyzacja                                   | 5 753                    | 5 885                    |
| Zużycie materiałów i energii                  | 7 982                    | 3 748                    |
| Usługi obce w tym:                            | 414 359                  | 279 712                  |
| - budowlane                                   | 316 156                  | 187 850                  |
| - doradcze i prawne                           | 6 826                    | 13 237                   |
| - najmu                                       | 8 780                    | 15 235                   |
| - koszty sprzedaży                            | 25 309                   | 46 208                   |
| Podatki i opłaty                              | 4 862                    | 7 865                    |
| Wynagrodzenia                                 | 34 681                   | 34 205                   |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia    | 6 108                    | 6 139                    |
| Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu) w tym:  | 5 803                    | 12 686                   |
| - podróże służbowe                            | 400                      | 873                      |
| - inne                                        | 5 403                    | 11 813                   |
| <b>Koszty według rodzaju razem</b>            | <b>479 548</b>           | <b>350 240</b>           |
| Zmiana stanu zapasów produktów                | 115 369                  | (129 770)                |
| Koszty administracyjne związane z projektami* | (15 172)                 | (17 066)                 |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)*           | (13 549)                 | (16 315)                 |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)*    | (60 863)                 | (84 797)                 |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                 | <b>505 333</b>           | <b>102 292</b>           |

\* W kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu Spółka prezentuje koszty świadczeń pracowniczych i amortyzacji.

NOTA 3A

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

|                                             | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rozwiązane rezerwy</b>                   | <b>1 912</b>             | <b>2 922</b>             |
| - z tytułu należności                       | 1 912                    | 1 196                    |
| - na przewidywane koszty                    | -                        | 1 726                    |
| <b>Pozostałe, w tym:</b>                    | <b>3 133</b>             | <b>34</b>                |
| - kary umowne i odszkodowania               | 406                      | 34                       |
| - pozostałe                                 | 2 727                    | -                        |
| <b>Odsetki z tytułu pożyczek</b>            | <b>31 546</b>            | <b>48 713</b>            |
| Od jednostek powiązanych, w tym:            | 31 546                   | 48 713                   |
| - od jednostek zależnych                    | 15 558                   | 35 331                   |
| - od jednostek współkontrolowanych          | 15 988                   | 13 382                   |
| <b>Odpis na pożyczkach</b>                  | <b>-</b>                 | <b>7 654</b>             |
| - pożyczek                                  | -                        | 7 654                    |
| <b>Pozostałe odsetki</b>                    | <b>531</b>               | <b>2 854</b>             |
| Od pozostałych jednostek                    | 531                      | 2 854                    |
| <b>Zysk ze zbycia udziałów</b>              | <b>39 063</b>            | <b>2 267</b>             |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b> | <b>76 185</b>            | <b>64 444</b>            |

NOTA 3B

Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach [tys. PLN]

|                                                                          | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Od jednostek powiązanych, w tym:</b>                                  | <b>167 958</b>           | <b>137 152</b>           |
| - od jednostek zależnych                                                 | 167 958                  | 137 152                  |
| <b>Od pozostałych jednostek</b>                                          | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem</b> | <b>167 958</b>           | <b>137 152</b>           |

Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]

|                                          | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utworzone rezerwy                        | 5 400                    | -                        |
| - na przewidywane koszty                 | 5 400                    | -                        |
| Pozostałe, w tym:                        | 628                      | 3 116                    |
| - darowizny                              | 289                      | 338                      |
| - koszty ze sprzedaży                    | 35                       | 714                      |
| - pozostałe                              | -                        | 1 252                    |
| - z tytułu umów gwarancji czynszowych    | -                        | -                        |
| - ECL gwarancje                          | 304                      | 812                      |
| Odpis na pożyczkach i obligacjach        | 26 778                   | -                        |
| - od jednostek powiązanych               | 26 778                   | -                        |
| Aktualizacja wartości inwestycji, w tym: | 79 192                   | 37 220                   |
| - udziałów                               | 79 192                   | 37 220                   |
| Pozostałe koszty operacyjne razem        | 111 998                  | 40 336                   |

Po przeglądzie należności z tytułu pożyczek, na podstawie prognozowanych i obecnych wyników i przepływów pieniężnych pożyczkobiorców, Spółka oszacowała wielkości oczekiwanych strat dla

poszczególnych pożyczek. W poprzednich okresach Spółka dokonała odpis na 31 grudnia 2024 r. jego wysokość wyniosła 7,7 mln PLN., natomiast na 31 grudnia 2025 r. wynosi 26,8 mln PLN (zaprezentowany w nocie 3C).

Inne przychody finansowe [tys. PLN]

|                                | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Pozostałe                      | 441                      | 689                      |
| Inne przychody finansowe razem | 441                      | 689                      |

NOTA 4B

Koszty finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

|                                                                       | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Odsetki i aktualizacja wartości kredytów, obligacji i pożyczek</b> |                          |                          |
| - dla jednostek powiązanych                                           | 15 405                   | 10 126                   |
| - dla jednostek zależnych                                             | 15 405                   | 10 126                   |
| - dla innych jednostek                                                | 134 180                  | 140 889                  |
|                                                                       | <b>149 585</b>           | <b>151 015</b>           |
| <b>Pozostałe odsetki</b>                                              |                          |                          |
| - dla innych jednostek                                                | 49                       | 59                       |
|                                                                       | <b>49</b>                | <b>59</b>                |
| <b>Od leasingu</b>                                                    |                          |                          |
| - dla innych jednostek                                                | 3 899                    | 1 736                    |
|                                                                       | <b>3 899</b>             | <b>1 736</b>             |
| <b>Koszty finansowe z tytułu odsetek razem</b>                        | <b>153 533</b>           | <b>152 810</b>           |

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów wynosi 1 832 tys. zł (stopa

kapitalizacji 2,37%) na 31 grudnia 2025 r., a na 31 grudnia 2024 r. wynosi 8 377 tys. zł (stopa kapitalizacji 2,75%).

NOTA 4C

Inne koszty finansowe [tys. PLN]

|                                    | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Pozostałe, w tym:                  | 5 632                    | 12 104                   |
| - prowizje                         | 5 624                    | 12 114                   |
| - inne                             | 8                        | (10)                     |
| <b>Inne koszty finansowe razem</b> | <b>5 632</b>             | <b>12 104</b>            |

## NOTA 5A

### Zysk/(strata) z tytułu pochodnych instrumentów [tys. PLN]

|                                                                           | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Zysk/strata z zamknięcia - pochodnych instrumentów na kursie walut</b> | <b>-</b>                 | <b>9 636</b>             |
| - IRS                                                                     | -                        | 9 636                    |
| Aktualizacja wartości pochodnych instrumentów, w tym:                     | -                        | (9 392)                  |
| - IRS                                                                     | -                        | (9 392)                  |
| <b>Zysk/(strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem</b>               | <b>-</b>                 | <b>244</b>               |

## NOTA 5B

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

|                                                      | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Różnice kursowe</b>                               | <b>3 026</b>             | <b>5 811</b>             |
| - zrealizowane                                       | 531                      | 2 542                    |
| - niezrealizowane                                    | 2 495                    | 3 269                    |
| <b>Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych razem</b> | <b>3 026</b>             | <b>5 811</b>             |

Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

|                                                                                                                                | 1.01.2025–<br>31.12.2025 | 1.01.2024–<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Zysk brutto                                                                                                                    | 149 878                  | 21 201                   |
| Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%                                                                                  | 28 477                   | 4 028                    |
| Otrzymane dywidendy                                                                                                            | (31 912)                 | (26 059)                 |
| Wyplata z zysku spółek komandytowych + JV                                                                                      | 42                       | -                        |
| Strata podatkowa                                                                                                               | 255                      | 35                       |
| Inne przychody i koszty NKUP w trakcie roku                                                                                    | 5 056                    | 35 389                   |
| Rezerwa na przewidywane koszty                                                                                                 | (504)                    | 140                      |
| Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnice trwałą                                                               | 15 039                   | 7 030                    |
| Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek udzielonych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego | 4 656                    | (1 465)                  |
| Korekta z lat ubiegłych wykazana w wyniku (roku bieżącego)                                                                     | (287)                    | 18                       |
| Zmiana wyceny pozostałych pozycji                                                                                              | -                        | -                        |
| Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego                                                                     | 20 822                   | 19 116                   |

Podatek dochodowy odroczony, termin realizacji [tys. PLN]

|                                                      | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego     |            |            |
| - przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy    | (9 607)    | (9 640)    |
| - przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy | (3 584)    | (3 150)    |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego      |            |            |
| - przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy | (54 791)   | (56 189)   |
| Razem                                                | (67 982)   | (68 979)   |

Podatek dochodowy odroczony [tys. PLN]

|                                                      | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (-) |            |            |
| należności z tytułu pożyczek                         | (12 651)   | (18 221)   |
| zobowiązania z tytułu pożyczek                       | (916)      | (1 109)    |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji            | (4 096)    | (3 662)    |
| udziały i akcje                                      | (60 284)   | (60 918)   |
| leasing - aktywo                                     | (8 175)    | (9 850)    |
| pozostałe                                            | (2 130)    | (677)      |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego (+)  |            |            |
| nieruchomości inwestycyjne                           | 513        | 513        |
| strata podatkowa                                     | 6 090      | 10 366     |
| zapasy                                               | 4 144      | 3 375      |
| leasing - zobowiązanie                               | 9 523      | 11 204     |
| Razem                                                | (67 982)   | (68 979)   |
| nieruchomości inwestycyjne                           | 513        | 513        |
| należności z tytułu pożyczek                         | (12 651)   | (18 221)   |
| zobowiązania z tytułu pożyczek                       | (916)      | (1 109)    |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji            | (4 096)    | (3 662)    |
| strata podatkowa                                     | 6 090      | 10 366     |
| zapasy                                               | 4 144      | 3 375      |
| udziały i akcje                                      | (60 284)   | (60 918)   |
| leasing - aktywo                                     | (8 175)    | (9 850)    |
| leasing - zobowiązanie                               | 9 523      | 11 204     |
| pozostałe                                            | (2 130)    | (677)      |
| aktywo + , rezerwa -                                 |            |            |

Obciążenie podatkowe ujęte  
w zysku lub stracie [tys. PLN]

|                                                                   | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bieżący podatek dochodowy                                         |            |            |
| - bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego                 | 22 010     | 421        |
| - korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych | (190)      | 70         |
| Odroczony podatek dochodowy                                       |            |            |
| - związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych    | (998)      | 18 625     |
| Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie razem           | 20 822     | 19 116     |

NOTA 7

Podział zysku

Wypracowany przez Echo Investment S. A. w 2024 r. zysk netto wynoszący 2 085 tys. zł został uchwałą dnia 26 czerwca 2025 r. przeznaczony do podziału między akcjonariuszy Spółki.

Sprawozdanie finansowe Echo Investment S. A. za 2024 r. zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z 26 czerwca 2025 r.

Zarząd Echo Investment S. A. podejmie decyzję i zarekomenduje podział zysku za 2025 r. do Rady Nadzorczej w wymaganym terminie przed zwołaniem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

# 2.2

## Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

### NOTA 8A

#### Wartości niematerialne [tys. PLN]

|                                                               | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym: | 7          | 14         |
| - oprogramowanie komputerowe                                  | -          | 13         |
| <b>Wartości niematerialne razem</b>                           | <b>7</b>   | <b>14</b>  |

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31 grudnia 2025 r.

Zmiana wartości niematerialnych  
- wg grup rodzajowych [tys. PLN]

| Za okres 1.01.2025 – 31.12.2025                            | Nabyte koncesje,<br>patenty, licencje<br>i podobne<br>wartości, w tym: | Oprogramowanie<br>komputerowe | Pozostałe | Wartości<br>niematerialne<br>Razem |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|------------------------------------|
| Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu | 7 548                                                                  | 7 545                         | 3         | 7 548                              |
| Zwiększenia                                                | 3                                                                      | (14)                          | 17        | 3                                  |
| - z tytułu zakupu                                          | 3                                                                      | -                             | 3         | 3                                  |
| - z tytułu inwentaryzacji                                  | -                                                                      | (14)                          | 14        | -                                  |
| Zmniejszenia                                               | (5 232)                                                                | (5 232)                       | -         | (5 232)                            |
| - z tytułu sprzedaży                                       | -                                                                      | -                             | -         | -                                  |
| - z tytułu inwentaryzacji                                  | (5 232)                                                                | (5 232)                       | -         | (5 232)                            |
| Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu   | 2 319                                                                  | 2 299                         | 20        | 2 319                              |
| Skumulowana amortyzacja na początek okresu                 | (7 534)                                                                | (7 531)                       | (3)       | (7 534)                            |
| Amortyzacja za okres                                       | 5 222                                                                  | 5 232                         | (10)      | 5 222                              |
| - planowana                                                | (10)                                                                   | -                             | (10)      | (10)                               |
| - z tytułu inwentaryzacji                                  | 5 232                                                                  | 5 232                         | -         | 5 232                              |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu       | (2 312)                                                                | (2 299)                       | (13)      | (2 312)                            |
| Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu    | 7                                                                      | -                             | 7         | 7                                  |

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu,
- innych wartości niematerialnych -nieprzekazane do użytkowania, na 31 grudnia 2025 r. nie są amortyzowane.

| Za okres od 1.01.2024 – 31.12.2024                         | Nabyte koncesje,<br>patenty, licencje<br>i podobne<br>wartości, w tym: | Oprogramowanie<br>komputerowe | Pozostałe | Wartości<br>niematerialne<br>Razem |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|------------------------------------|
| Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu | 7 534                                                                  | 7 531                         | 3         | 7 534                              |
| Zwiększenia                                                | 14                                                                     | 14                            | -         | 14                                 |
| - z tytułu zakupu                                          | 14                                                                     | 14                            | -         | 14                                 |
| Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu   | 7 548                                                                  | 7 545                         | 3         | 7 548                              |
| Skumulowana amortyzacja na początek okresu                 | (7 352)                                                                | (7 352)                       | (1)       | (7 352)                            |
| Amortyzacja za okres                                       | (182)                                                                  | (180)                         | (2)       | (182)                              |
| - planowana                                                | (182)                                                                  | (180)                         | (2)       | (182)                              |
| - z tytułu aportu                                          | -                                                                      | -                             | -         | -                                  |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu       | (7 534)                                                                | (7 532)                       | (3)       | (7 534)                            |
| Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu    | 14                                                                     | 13                            | -         | 14                                 |

## Rzeczowe aktywa trwałe [tys. PLN]

|                                                         | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Środki trwałe, w tym:</b>                            | <b>21 915</b> | <b>24 662</b> |
| - grunty                                                | -             | -             |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 17 233        | 20 686        |
| - urządzenia techniczne i maszyny                       | 9             | 402           |
| - środki transportu                                     | 4 490         | 3 134         |
| - inne środki trwałe                                    | 183           | 440           |
| <b>Środki trwałe w budowie</b>                          | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>              | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>                     | <b>21 915</b> | <b>24 662</b> |

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

## Zmiany rzeczowych aktywów trwałych – wg grup rodzajowych [tys. PLN]

| Za okres 1.01.2025 – 31.12.2025                               | Grunty<br>własne | Budynki<br>i budowle | Urządzenia<br>techniczne<br>i maszyny | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>środki<br>trwałe | Razem           |
|---------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------|
| <b>Wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>     | -                | <b>36 055</b>        | <b>2 130</b>                          | <b>7 428</b>         | <b>3 725</b>                  | <b>49 338</b>   |
| <b>Zwiększenia</b>                                            | -                | <b>322</b>           | -                                     | <b>3 174</b>         | <b>3</b>                      | <b>3 499</b>    |
| - z tytułu zakupu                                             | -                | -                    | -                                     | -                    | 3                             | 3               |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | 322                  | -                                     | 3 174                | -                             | 3 496           |
| <b>Zmniejszenia</b>                                           | -                | -                    | <b>(2 086)</b>                        | <b>(3 164)</b>       | <b>(2 696)</b>                | <b>(7 946)</b>  |
| - z tytułu likwidacji                                         | -                | -                    | (5)                                   | -                    | (2 590)                       | (2 595)         |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | -                    | -                                     | (3 081)              | -                             | (3 081)         |
| - z tytułu sprzedaży                                          | -                | -                    | (2 081)                               | (83)                 | (106)                         | (2 270)         |
| <b>Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>       | -                | <b>36 377</b>        | <b>44</b>                             | <b>7 438</b>         | <b>1 032</b>                  | <b>44 891</b>   |
| <b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b> | -                | <b>(15 369)</b>      | <b>(1 728)</b>                        | <b>(4 294)</b>       | <b>(3 285)</b>                | <b>(24 676)</b> |
| <b>Amortyzacja za okres</b>                                   | -                | <b>(3 775)</b>       | <b>(38)</b>                           | <b>(1 737)</b>       | <b>(192)</b>                  | <b>(5 742)</b>  |
| - z tytułu amortyzacji                                        | -                | (221)                | (38)                                  | -                    | (192)                         | (451)           |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | (3 554)              | -                                     | (1 737)              | -                             | (5 291)         |
| <b>Zmniejszenia / zwiększenie</b>                             | -                | -                    | <b>1 731</b>                          | <b>3 083</b>         | <b>2 628</b>                  | <b>7 442</b>    |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | -                    | -                                     | 3 000                | -                             | 3 000           |
| - z tytułu likwidacji                                         | -                | -                    | 5                                     | -                    | 2 522                         | 2 527           |
| - z tytułu sprzedaży                                          | -                | -                    | 1 726                                 | 83                   | 106                           | 1 915           |
| <b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>   | -                | <b>(19 144)</b>      | <b>(35)</b>                           | <b>(2 948)</b>       | <b>(849)</b>                  | <b>(22 976)</b> |
| <b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>        | -                | <b>17 233</b>        | <b>9</b>                              | <b>4 490</b>         | <b>183</b>                    | <b>21 915</b>   |
| - w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania                  | -                | 15 792               | -                                     | 4 490                | -                             | 20 282          |

Brak jest zobowiązań umownych zaciągniętych  
w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych.

# Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

## – wg grup rodzajowych [tys. PLN]

| Za okres 1.01.2024 – 31.12.2024                        | Grunty<br>własne | Budynki<br>i budowle | Urządzenia<br>techniczne<br>i maszyny | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>środki<br>trwałe | Razem    |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------|
| Wartość brutto środków trwałych na początek okresu     | -                | 28 952               | 2 130                                 | 7 731                | 3 640                         | 42 453   |
| Zwiększenia                                            | -                | 8 499                | -                                     | 1 891                | 127                           | 10 517   |
| - z tytułu zakupu                                      | -                | -                    | -                                     | -                    | 127                           | 127      |
| - z tytułu leasingu                                    | -                | 8 499                | -                                     | 1 891                | -                             | 10 390   |
| Zmniejszenia                                           | -                | (1 396)              | -                                     | (2 194)              | (42)                          | (3 632)  |
| - z tytułu likwidacji                                  | -                | (1 396)              | -                                     | -                    | -                             | (1 396)  |
| - z tytułu leasingu                                    | -                | -                    | -                                     | (1 937)              | -                             | (1 937)  |
| - z tytułu sprzedaży                                   | -                | -                    | -                                     | (257)                | (42)                          | (299)    |
| Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu       | -                | 36 055               | 2 130                                 | 7 428                | 3 725                         | 49 338   |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | -                | (12 339)             | (1 677)                               | (4 723)              | (3 123)                       | (21 862) |
| Amortyzacja za okres                                   | -                | (3 030)              | (51)                                  | (1 508)              | (162)                         | (4 751)  |
| - z tytułu amortyzacji                                 | -                | (256)                | (51)                                  | -                    | (204)                         | (511)    |
| - z tytułu sprzedaży                                   | -                | -                    | -                                     | 257                  | 42                            | 299      |
| - z tytułu leasingu                                    | -                | (3 415)              | -                                     | (1 765)              | -                             | (5 180)  |
| - z tytułu likwidacji                                  | -                | 641                  | -                                     | -                    | -                             | 641      |
| Zmniejszenia                                           | -                | -                    | -                                     | 1 937                | -                             | 1 937    |
| - z tytułu leasingu                                    | -                | -                    | -                                     | 1 937                | -                             | 1 937    |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu   | -                | (15 369)             | (1 728)                               | (4 294)              | (3 285)                       | (24 676) |
| Wartość netto środków trwałych na koniec okresu        | -                | 20 686               | 402                                   | 3 134                | 440                           | 24 662   |
| w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania             | -                | 19 025               | -                                     | 3 134                | -                             | 22 159   |

NOTA 10A

Udziały i akcje w jednostkach zależnych [tys. PLN]

|                                    | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 1 752 226  | 1 745 169  |
| Udziały lub akcje razem            | 1 752 226  | 1 745 169  |

Zgodnie z MSR 36, spółka dokonała analizy zewnętrznych i wewnętrznych czynników i nie zidentyfikowała przesłanek co do utraty wartości aktywów, w związku z tym odstąpiono od przygotowania testu na utratę wartości na 31 grudnia 2025 r.

NOTA 10B

Zmiana stanu udziałów i akcji w jednostkach zależnych [tys. PLN]

|                                                     | 1.01.2025–<br>31.12.2025 | 1.01.2024–<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stan na początek okresu, w tym:                     | 1 745 169                | 1 552 382                |
| - akcje i udziały                                   | 1 745 169                | 1 552 382                |
| Zwiększenia                                         | 90 783                   | 417 822                  |
| - z tytułu zakupu udziałów                          | -                        | 1 769                    |
| - z tytułu podwyższenia kapitału                    | 3 500                    | 202 053                  |
| - z tytułu zaliczek na poczet podwyższenia kapitału | 70 000                   | 214 000                  |
| - z tytułu aktualizującego wartość aktywów          | 17 283                   | -                        |
| Zmniejszenia                                        | (83 726)                 | (225 035)                |
| - z tytułu sprzedaży udziałów                       | (4 534)                  | (82 831)                 |
| - z tytułu aktualizującego wartość aktywów          | -                        | (104 984)                |
| - z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów   | (79 192)                 | (37 220)                 |
| Stan na koniec okresu, w tym:                       | 1 752 226                | 1 745 169                |
| - akcje i udziały                                   | 1 922 895                | 1 857 069                |
| - z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów   | (170 669)                | (111 900))               |

# Zmiana stanu udziałów i akcji w spółkach zależnych w 2025 r.

| Zmiana                                   | Spółka                                         | Wartość udziałów i akcji<br>[tys. PLN] |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Nabycie udziałów                         |                                                |                                        |
|                                          |                                                |                                        |
| Zbycie udziałów                          |                                                |                                        |
|                                          | Archicom S.A.                                  | 4 444                                  |
|                                          | Projekt Echo – 143 sp. z o.o.                  | 90                                     |
|                                          |                                                |                                        |
| Podwyższenie kapitału                    |                                                |                                        |
|                                          | City Space – Management sp. z o.o.             | 3 500                                  |
|                                          |                                                |                                        |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów     |                                                |                                        |
|                                          | Taśmowa – Projekt Echo – 116 sp. z o.o. S.K.A. | 5 078                                  |
|                                          | Echo – Arena sp. z o.o.                        | 37 625                                 |
|                                          | City Space – Management sp. z o.o.             | 3 500                                  |
|                                          | Wołoska Development Capital Prosta S.A.        | 1 769                                  |
|                                          | Projekt Echo – 111 sp. z o.o.                  | 721                                    |
|                                          | Projekt Echo – 144 sp. z o.o.                  | 10                                     |
|                                          | Gro Nieruchomości sp. z o.o.                   | 10 892                                 |
|                                          | Elektrownia RE sp. z o.o.                      | 2 169                                  |
|                                          | Swobodna 139 – Seafora sp. z o.o. sp.k.        | 17 428                                 |
|                                          |                                                |                                        |
| Zaliczek na poczet podwyższenia kapitału |                                                |                                        |
|                                          | Gro Nieruchomości sp. z o.o.                   | 12 000                                 |
|                                          | Echo – Arena sp. z o.o.                        | 33 000                                 |
|                                          | Swobodna 139 – Seafora sp. z o.o. sp.k.        | 25 000                                 |
| Aport                                    |                                                |                                        |
|                                          |                                                |                                        |
| Aktualizującego wartość aktywów          |                                                |                                        |
|                                          | Archicom S.A.                                  | 17 283                                 |

10 stycznia 2025 r. doszło do połączenia, w ramach którego majątek spółek: PPR – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A, Echo – Galaxy sp. z o.o. S.K.A, Galeria Tarnów – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A., Avatar – Projekt Echo – 119 sp. z o.o. S.K.A. Symetris – Projekt Echo – 131 sp. z o.o. sp.k. oraz Cinema Asset Manager – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A., został przejęty w całości przez spółkę Taśmowa – Projekt Echo – 116 sp. z o.o. S.K.A.

27 listopada 2025 r. doszło do połączenia, w ramach którego majątek spółek: Malta Office Park – Grupa Echo sp. z o.o., Projekt 16 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A, Echo – Property Poznań 1 sp. z o.o., Dagnall sp. z o.o., PHS – Grupa Echo sp. z o.o. oraz RPGZ IX sp. z o.o., został przejęty w całości przez spółkę Projekt Echo – 115 sp. z o.o.

# Zmiana stanu udziałów i akcji w spółkach zależnych w 2024 r.

| Zmiana                                          | Spółka                                    | Wartość udziałów i akcji<br>[tys. PLN] |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Nabycie udziałów</b>                         |                                           |                                        |
|                                                 | Wołoska Development Capital Prosta S.A.   | 1 769                                  |
| <b>Zbycie udziałów</b>                          |                                           |                                        |
|                                                 | Service Hub sp. z o.o.                    | 49                                     |
|                                                 | Projekt 140 – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k. | 15 006                                 |
|                                                 | Archicom S.A.                             | 67 725                                 |
|                                                 | Echo Investment ACC-GE sp. z o.o. sp.k.   | 51                                     |
| <b>Podwyższenie kapitału</b>                    |                                           |                                        |
|                                                 | Service Hub sp. z o.o.                    | 2 053                                  |
|                                                 | Finar Investments sp. z o.o.              | 93 000                                 |
|                                                 | Strood sp. z o.o.                         | 95 000                                 |
|                                                 | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A. | 12 000                                 |
| <b>Odpis aktualizujący wartość udziałów</b>     |                                           |                                        |
|                                                 | PHS – Projekt CS sp. z o.o sp.k.          | 307                                    |
|                                                 | Echo – Property Poznań 1 sp. z o.o.       | 61                                     |
|                                                 | Avatar – PE-119 sp. z o.o S.K.A           | 7 116                                  |
|                                                 | Projekt Echo – 144 sp. z o.o.             | 40                                     |
|                                                 | Projekt Echo – 145 sp. z o.o.             | 21                                     |
|                                                 | Projekt Echo – 115 sp. z o.o.             | (3 370)                                |
|                                                 | Malta Office Park – GE sp. z o.o S.K.A    | 7                                      |
|                                                 | Galeria Tarnów – GE sp. z o.o S.K.A.      | 29                                     |
|                                                 | Echo – Arena sp. z o.o.                   | 40 375                                 |
|                                                 | Echo – Galaxy sp. z o.o S.K.A.            | (7 318)                                |
|                                                 | Service Hub sp. z o.o.                    | (48)                                   |
| <b>Zaliczek na poczet podwyższenia kapitału</b> |                                           |                                        |
|                                                 | Echo – Arena sp. z o.o.                   | 45 000                                 |
|                                                 | DKR Echo Investment sp. z o.o.            | 169 000                                |
| <b>Aport</b>                                    |                                           |                                        |
| <b>Aktualizującego wartość aktywów</b>          |                                           |                                        |
|                                                 | DKR Echo Investment sp. z o.o.            | 104 984                                |

## Zastawy na udziałach i akcjach

| Tytuł zastawu                                                                                                                                  | Spółka, której akcje<br>lub udziały zostały<br>zastawione | Wartość zastawu |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
|                                                                                                                                                |                                                           | [mln PLN]       | [mln EUR] |
| Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Echo Arena sp. z o.o. przez Bank Pekao S.A.                                                 | Echo Arena sp. z o.o.                                     | 133             | 98        |
| Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Dagnall sp. z o.o. przez Bank Pekao S.A.                                                    | Dagnall sp. z o.o.                                        | -               | 27        |
| Zabezpieczenie zwrotu zaliczki na poczet ceny spółce zależnej Villea Investments sp. z o.o. przez SGE Propco 3 S.A.R.L.                        | Villea Investments sp. z o.o.                             | 73              | -         |
| Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo - 120 sp. z o.o. sp.k. przez Bank Pekao S.A.                  | Projekt Echo - 120 sp. z o.o.                             | -               | 123       |
| Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Swobodna 139 - Seafora sp. z o.o. sp.k. przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. | Seafora sp. z o.o.                                        | 8               | 41        |
| Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej R4R Poland sp. z o.o. przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju                              | R4R Poland sp. z o.o.                                     | -               | 119       |

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2025 r.



| Lp.                                | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej    | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa                                 | Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość - zmiana | Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów/ akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego/ akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Akcje/Udziały w spółkach zależnych |                                                        |          |                                                            |                                         |                                                 |                                        |                                              |                                   |                                                     |                                                        |                                   |
| 1                                  | Echo - Aurus sp. z o.o.                                | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                     | 199 021                                 | -                                               |                                        | -                                            | 199 021                           | 99,99%                                              | 99,99%                                                 | brak                              |
| 2                                  | Echo - SPV 7 sp. z o.o.                                | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                     | 189 018                                 | -                                               |                                        | -                                            | 189 018                           | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 3                                  | Grupa Echo sp. z o.o.                                  | Kielce   | doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania   | 1 702                                   | (1 702)                                         |                                        | (1 702)                                      | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 4                                  | Echo - Arena sp. z o.o.                                | Kielce   | realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków | 79 008                                  | (41 383)                                        | (37 625)                               | (79 008)                                     | -                                 | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 5                                  | Echo -Advisory Services sp. z o.o.                     | Kielce   | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.   | 100                                     | (100)                                           |                                        | (100)                                        | -                                 | 99,00%                                              | 99,00%                                                 | brak                              |
| 6                                  | Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 sp. z o.o. S.K.A. | Kielce   | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.   | 130 909                                 | -                                               |                                        | -                                            | 130 909                           | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 7                                  | Projekt Naramowice - Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.      | Kielce   | roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków             | 63 753                                  | -                                               |                                        | -                                            | 63 753                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 8                                  | Metropolis - Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.              | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                     | 18 156                                  | (2 621)                                         |                                        | (2 621)                                      | 15 535                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 9                                  | Echo Investment Projekt Management SRL                 | Brasov   | zarządzanie nieruchomościami                               | 4 129                                   | (4 129)                                         |                                        | (4 129)                                      | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 10                                 | Projekt Echo - 99 sp. z o.o.                           | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek               | 97                                      | (97)                                            |                                        | (97)                                         | -                                 | 99,80%                                              | 99,80%                                                 | brak                              |
| 11                                 | Taśmowa - Projekt Echo - 116 sp. z o.o. S.K.A.         | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                     | 27 079                                  | (8 799)                                         | (5 078)                                | (13 877)                                     | 13 202                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 12                                 | Projekt Echo - 108 sp. z o.o.                          | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                     | 125                                     | (125)                                           |                                        | (125)                                        | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 13                                 | Projekt 17 - Grupa Echo sp. z o.o S.K.A.               | Kielce   | pośrednictwo w obrocie nieruchomościami                    | 58 050                                  | -                                               |                                        | -                                            | 58 050                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 14                                 | Face2Face - Grupa Echo sp. z o.o S.K.A.                | Kielce   | pośrednictwo w obrocie nieruchomościami                    | 50 050                                  | -                                               |                                        | -                                            | 50 050                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 15                                 | Midpoint 71-Cornwall Investments sp. z o.o S.K.A.      | Kielce   | pośrednictwo w obrocie nieruchomościami                    | 49 050                                  | -                                               |                                        | -                                            | 49 050                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 16                                 | Projekt Echo - 111 sp. z o.o.                          | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                     | 1 101                                   | (101)                                           | (721)                                  | (822)                                        | 279                               | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 17                                 | Projekt Echo - 115 sp. z o.o.                          | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                     | 17 533                                  | (11 053)                                        |                                        | (11 053)                                     | 6 480                             | 99,83%                                              | 99,83%                                                 | brak                              |
| 18                                 | Projekt Echo - 120 sp. z o.o.                          | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                     | 424                                     | (424)                                           |                                        | (424)                                        | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 19                                 | Projekt Echo - 123 sp. z o.o.                          | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                     | 5                                       | -                                               |                                        | -                                            | 5                                 | 99,83%                                              | 99,83%                                                 | brak                              |

# Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2025 r.



| Lp. | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa                                            | Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość - zmiana | Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów/ akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego/ akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|-----|-----------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 20  | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                       | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 41                                      | (31)                                            |                                        | (31)                                         | 10                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 21  | Villea investments sp. z o.o.                       | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 5                                       | -                                               |                                        | -                                            | 5                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 22  | Selmer Investments sp. z o.o.                       | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.               | 162                                     | (162)                                           |                                        | (162)                                        | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 23  | Selmer Investments sp.k.                            | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.               | 15                                      | (15)                                            |                                        | (15)                                         | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 24  | Fianar Investments sp. z o.o.                       | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.               | 93 006                                  | (6)                                             |                                        | (6)                                          | 93 000                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 25  | City Space – GP sp. z o.o.                          | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 137                                     | (137)                                           |                                        | (137)                                        | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 26  | City Space – Management sp. z o.o.                  | Warszawa | poz. działalność związana z udostęp. pracowników                      | 23 587                                  | (20 087)                                        | (3 500)                                | (23 587)                                     | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 27  | Pudsey sp. z o.o.                                   | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.               | 82                                      | -                                               |                                        | -                                            | 82                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 28  | Seaford sp. z o.o.                                  | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.               | 156                                     | (156)                                           |                                        | (156)                                        | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 29  | Elektrownia RE sp.z o.o.                            | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 36 286                                  | -                                               | (2 169)                                | (2 169)                                      | 34 117                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 30  | Swobodna 139 – Seafora sp. z o.o. sp.k.             | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 25 005                                  | -                                               | (17 428)                               | (17 428)                                     | 7 577                             | 99,90%                                              | 99,99%                                                 | brak                              |
| 31  | GRO Nieruchomości sp. z o.o.                        | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 12 010                                  | -                                               | (10 892)                               | (10 892)                                     | 1 118                             | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 32  | Swanage sp. z o.o.                                  | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 10                                      | (10)                                            |                                        | (10)                                         | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 33  | Strood sp. z o.o.                                   | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 122 125                                 | -                                               |                                        | -                                            | 122 125                           | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 34  | Projekt Beethovena – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.   | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 3 430                                   | -                                               |                                        | -                                            | 3 430                             | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 35  | Projekt Echo – 140 sp. z o.o.                       | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 6                                       | (6)                                             |                                        | (6)                                          | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 36  | Service Hub sp. z o.o.                              | Kielce   | dział.rachunkowo – księgowa                                           | 2 101                                   | (48)                                            |                                        | (48)                                         | 2 053                             | 50,00%                                              | 100,00%                                                | brak                              |
| 37  | Projekt Echo – 142 sp. z o.o.                       | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 96                                      | (57)                                            |                                        | (57)                                         | 39                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 38  | Projekt Echo – 144 sp. z o.o.                       | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 156                                     | (124)                                           | (10)                                   | (134)                                        | 22                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 39  | Projekt Echo – 145 sp. z o.o.                       | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 106                                     | (104)                                           |                                        | (104)                                        | 2                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 40  | DKR Echo Investment sp. z o.o.                      | Kielce   | działalność firm centralnych i holdingów, z wył.holdingów finansowych | 496 970                                 | -                                               |                                        | -                                            | 496 970                           | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |

# Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2025 r.



| Lp.                                           | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa                                            | Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość - zmiana | Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów/ akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego/ akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 41                                            | Wołoska Development Capital Prosta S.A.             | Warszawa | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 1 769                                   | -                                               | (1 769)                                | (1 769)                                      | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 42                                            | Archicom S.A.                                       | Wrocław  | działalność firm centralnych i holdingów, z wył.holdingów finansowych | 216 324                                 | -                                               |                                        | -                                            | 216 324                           | 29,28%                                              | 26,47%                                                 | brak                              |
| Akcje / udziały w jednostkach zależnych razem |                                                     |          |                                                                       | 1 922 895                               | (91 477)                                        | (79 192)                               | (170 669)                                    | 1 752 226                         |                                                     |                                                        |                                   |

W tabeli Spółka zaprezentowała dokonany w trakcie roku obrotowego odpis aktualizujący wartość posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik za okres bieżący i porównawczy w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w pozostałych przychodach/kosztach finansowych.

W kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys. 79 192 tys. zł na 31 grudnia 2025 r. (37 220 tys. zł 31 grudnia 2024 r.).

Spółka posiada kontrolę nad wymienionymi podmiotami zależnymi poprzez bezpośredni udział kapitałowy lub poprzez udziały/akcje posiadane przez inne podmioty zależne od Spółki, za wyjątkiem RosehillInvestments sp. z o.o., ProjektEcho-138 sp. z o.o. i R4RPoland sp. z o.o.

# Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2024 r.



| Lp.                                | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej    | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa                                | Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość – zmiana | Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów/ akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego/ akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Akcje/Udziały w spółkach zależnych |                                                        |          |                                                           |                                         |                                                 |                                        |                                              |                                   |                                                     |                                                        |                                   |
| 1                                  | Echo – Aurus sp. z o.o.                                | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                    | 199 021                                 | –                                               |                                        | –                                            | 199 021                           | 99,99%                                              | 99,99%                                                 | brak                              |
| 2                                  | PPR – GrupaEcho sp. z o.o. S.K.A.                      | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                    | 160                                     | (160)                                           |                                        | (160)                                        | –                                 | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 3                                  | Echo – SPV 7 sp. z o.o.                                | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                    | 189 018                                 | –                                               |                                        | –                                            | 189 018                           | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 4                                  | Grupa Echo sp. z o.o.                                  | Kielce   | doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania  | 1 702                                   | (1 702)                                         |                                        | (1 702)                                      | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 5                                  | Malta Office Park – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.       | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                    | 2 469                                   | (2 461)                                         | (7)                                    | (2 468)                                      | 1                                 | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 6                                  | Echo – Arena sp. z o.o.                                | Kielce   | realizacja projektów budow.zwiazanych z wznosze. budynków | 46 008                                  | (1 008)                                         | (40 375)                               | (41 383)                                     | 4 625                             | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 7                                  | Projekt Saska sp. z o.o.                               | Kielce   | pośrednictwo w obrocie nieruchomościami                   | 20 419                                  | (20 419)                                        |                                        | (20 419)                                     | –                                 | 95,00%                                              | 95,00%                                                 | brak                              |
| 8                                  | Echo – Advisory Services sp. z o.o.                    | Kielce   | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarzqdz.    | 100                                     | (100)                                           |                                        | (100)                                        | –                                 | 99,00%                                              | 99,00%                                                 | brak                              |
| 9                                  | Galaxy – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                  | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                    | 8 611                                   | (8 611)                                         | 7 318                                  | (1 293)                                      | 7 318                             | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 10                                 | Galeria Tarnów – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.          | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                    | 576                                     | (154)                                           | (29)                                   | (183)                                        | 393                               | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 11                                 | Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 sp. z o.o. S.K.A. | Kielce   | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarzqdz.    | 130 909                                 | –                                               |                                        | –                                            | 130 909                           | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 12                                 | Avatar – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                  | Kielce   | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarzqdz.    | 17 665                                  | –                                               | (7 116)                                | (7 116)                                      | 10 549                            | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 13                                 | Projekt Naramowice – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.      | Kielce   | roboty budow. zwiazane ze wznoszeniem budynków            | 63 753                                  | –                                               |                                        | –                                            | 63 753                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 14                                 | Metropolis – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.              | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                    | 18 156                                  | (2 621)                                         |                                        | (2 621)                                      | 15 535                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 15                                 | Echo Investment Projekt Management SRL                 | Brasov   | zarządzanie nieruchomościami                              | 4 129                                   | (4 129)                                         |                                        | (4 129)                                      | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 16                                 | Projekt Echo – 99 sp. z o.o.                           | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek              | 97                                      | (97)                                            |                                        | (97)                                         | –                                 | 99,80%                                              | 99,80%                                                 | brak                              |
| 17                                 | Taśmowa – Projekt Echo – 116 sp. z o.o. S.K.A.         | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                    | 11                                      | (11)                                            |                                        | (11)                                         | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 18                                 | Projekt Echo – 108 sp. z o.o.                          | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                    | 125                                     | (125)                                           |                                        | (125)                                        | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |

# Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2024 r.



| Lp. | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa                              | Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość – zmiana | Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów/ akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego/ akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|-----|-----------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 19  | Echo – Property Poznań 1 sp. z o.o.                 | Kielce   | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza. | 2 947                                   | (2 685)                                         | (61)                                   | (2 746)                                      | 201                               | 99,00%                                              | 99,00%                                                 | brak                              |
| 20  | Projekt 16 – Grupa Echo sp. z o.o S.K.A.            | Kielce   | pośrednictwo w obrocie nieruchomościami                 | 50                                      | (50)                                            |                                        | (50)                                         | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 21  | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o S.K.A.            | Kielce   | pośrednictwo w obrocie nieruchomościami                 | 58 050                                  | –                                               |                                        | –                                            | 58 050                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 22  | Cinema Asset Manager – Grupa Echo sp. z o.o S.K.A.  | Kielce   | pośrednictwo w obrocie nieruchomościami                 | 50                                      | (30)                                            |                                        | (30)                                         | 20                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 23  | Face2Face – Grupa Echo sp. z o.o S.K.A.             | Kielce   | pośrednictwo w obrocie nieruchomościami                 | 50 050                                  | –                                               |                                        | –                                            | 50 050                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 24  | Midpoint 71-Cornwall Investments sp. z o.o S.K.A.   | Kielce   | pośrednictwo w obrocie nieruchomościami                 | 49 050                                  | –                                               |                                        | –                                            | 49 050                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 25  | Projekt Echo – 111 sp. z o.o.                       | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                  | 1 101                                   | (101)                                           |                                        | (101)                                        | 1 000                             | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 26  | Projekt Echo – 115 sp. z o.o.                       | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                  | 8 031                                   | (8 031)                                         | 3 370                                  | (4 661)                                      | 3 370                             | 99,83%                                              | 99,83%                                                 | brak                              |
| 27  | Projekt Echo – 120 sp. z o.o.                       | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                  | 424                                     | (424)                                           |                                        | (424)                                        | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 28  | Projekt Echo – 123 sp. z o.o.                       | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                  | 5                                       | –                                               |                                        | –                                            | 5                                 | 99,83%                                              | 99,83%                                                 | brak                              |
| 29  | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                       | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                  | 41                                      | (31)                                            |                                        | (31)                                         | 10                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 30  | Villea investments sp. z o.o.                       | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                  | 5                                       | –                                               |                                        | –                                            | 5                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 31  | Selmer Investments sp. z o.o.                       | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza. | 162                                     | (162)                                           |                                        | (162)                                        | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 32  | Selmer Investments sp.k.                            | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza. | 15                                      | (15)                                            |                                        | (15)                                         | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 33  | Fianar Investments sp. z o.o.                       | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza. | 93 006                                  | (6)                                             |                                        | (6)                                          | 93 000                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 34  | City Space – GP sp. z o.o.                          | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                  | 137                                     | (137)                                           |                                        | (137)                                        | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 35  | City Space – Management sp. z o.o.                  | Warszawa | poz. działalność zwiqzana z udostępn. pracowników       | 20 087                                  | (20 087)                                        |                                        | (20 087)                                     | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 36  | Pudsey sp. z o.o.                                   | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza. | 82                                      | –                                               |                                        | –                                            | 82                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 37  | Seaford sp. z o.o.                                  | Warszawa | poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza. | 156                                     | (156)                                           |                                        | (156)                                        | –                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 38  | Elektrownia RE sp. z o.o.                           | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek            | 36 286                                  | –                                               |                                        | –                                            | 36 286                            | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 39  | Projekt 139 Grupa Echo sp. z o.o sp.k.              | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                  | 5                                       | –                                               |                                        | –                                            | 5                                 | 99,90%                                              | 99,99%                                                 | brak                              |

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2024 r.



| Lp.                                         | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa                                            | Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość – zmiana | Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów/ akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego/ akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 40                                          | GRO Nieruchomości sp. z o.o.                        | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 10                                      | -                                               |                                        | -                                            | 10                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 41                                          | Swanage sp. z o.o.                                  | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 10                                      | (10)                                            |                                        | (10)                                         | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 42                                          | Dagnall sp. z o.o.                                  | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 10                                      | (10)                                            |                                        | (10)                                         | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 43                                          | Strood sp. z o.o.                                   | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 122 125                                 | -                                               |                                        | -                                            | 122 125                           | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 44                                          | RPGZ sp. z o.o.                                     | Kielce   | realizacja projektów budow.zwiazanych z wznosze. budynków             | 21                                      | -                                               |                                        | -                                            | 21                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 45                                          | Projekt Beethovena – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.   | Kielce   | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 3 430                                   | -                                               |                                        | -                                            | 3 430                             | 99,95%                                              | 99,95%                                                 | brak                              |
| 46                                          | Symetris – PE-131 sp.k.                             | Warszawa | wynajem i zarządzanie nieruchomościami                                | 6                                       | (6)                                             |                                        | (6)                                          | -                                 | 99,99%                                              | 99,99%                                                 | brak                              |
| 47                                          | Projekt Echo – 140 sp. z o.o.                       | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 6                                       | (6)                                             |                                        | (6)                                          | -                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 48                                          | Service Hub sp. z o.o.                              | Kielce   | dział.rachunkowo – księgową                                           | 2 101                                   | (96)                                            | 48                                     | (48)                                         | 2 053                             | 50,00%                                              | 100,00%                                                | brak                              |
| 49                                          | Projekt Echo – 142 sp. z o.o.                       | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 96                                      | (57)                                            |                                        | (57)                                         | 39                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 50                                          | Projekt Echo – 143 sp. z o.o.                       | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 96                                      | (6)                                             |                                        | (6)                                          | 90                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 51                                          | Projekt Echo – 144 sp. z o.o.                       | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 156                                     | (84)                                            | (40)                                   | (124)                                        | 32                                | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 52                                          | Projekt Echo – 145 sp. z o.o.                       | Kielce   | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 106                                     | (83)                                            | (21)                                   | (104)                                        | 2                                 | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 53                                          | DKR Echo Investment sp. z o.o.                      | Kielce   | działalność firm centralnych i holdingów, z wył.holdingów finansowych | 496 970                                 | -                                               |                                        | -                                            | 496 970                           | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 54                                          | PHS – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.                   | Warszawa | roboty budow. zwiazane ze wznoszeniem budynków                        | 4 004                                   | (809)                                           | (307)                                  | (1 116)                                      | 2 888                             | 99,99%                                              | 99,99%                                                 | brak                              |
| 55                                          | Wołoska Development Capital Prosta S.A.             | Warszawa | kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek                          | 1 769                                   | -                                               |                                        | -                                            | 1 769                             | 100,00%                                             | 100,00%                                                | brak                              |
| 56                                          | Archicom S.A.                                       | Wrocław  | działalność firm centralnych i holdingów, z wył.holdingów finansowych | 203 484                                 | -                                               |                                        | -                                            | 203 484                           | 29,28%                                              | 26,47%                                                 | brak                              |
| Akcje/udziały w jednostkach zależnych razem |                                                     |          |                                                                       | 1 857 069                               | (74 680)                                        | (37 220)                               | (111 900)                                    | 1 745 169                         |                                                     |                                                        |                                   |

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek współkontrolowanych [tys. PLN]

|                                                                                                               | Rosehill Investments sp. z o.o.,<br>Berea sp. z o.o.<br>(Galeria Młociny) | SGE JV co S. a r. l.<br>(Student Space) | R4R Poland sp. z o.o.<br>(Resi4Rent) | Razem          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2024</b>                                                                                | <b>265 354</b>                                                            | <b>-</b>                                | <b>259 814</b>                       | <b>525 168</b> |
| - nabycie udziałów                                                                                            | -                                                                         | 48                                      | -                                    | 48             |
| - podwyższenie kapitałów                                                                                      | -                                                                         | 100 045                                 | -                                    | 100 045        |
| - udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia                                | 11 863                                                                    | 18 408                                  | 71 173                               | 101 444        |
| - różnice kursowe z przeliczenia                                                                              | -                                                                         | (219)                                   | -                                    | (219)          |
| - eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%) | -                                                                         | -                                       | 7 433                                | 7 433          |
| <b>Stan na 31 grudnia 2024</b>                                                                                | <b>277 217</b>                                                            | <b>118 282</b>                          | <b>338 419</b>                       | <b>733 918</b> |
| - nabycie udziałów                                                                                            | -                                                                         | -                                       | -                                    | -              |
| - podwyższenie kapitałów                                                                                      | -                                                                         | 7 451                                   | -                                    | 7 451          |
| - udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia                                | (10 715)                                                                  | 3 204                                   | 4 307                                | (3 204)        |
| - różnice kursowe z przeliczenia                                                                              | -                                                                         | (1 301)                                 | -                                    | (1 301)        |
| - eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%) | -                                                                         | -                                       | (362)                                | (362)          |
| - pozostałe                                                                                                   | -                                                                         | -                                       | -                                    | -              |
| <b>Stan na 31 grudnia 2025</b>                                                                                | <b>266 502</b>                                                            | <b>127 636</b>                          | <b>342 364</b>                       | <b>736 502</b> |

Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie wyceny spółek współkontrolowanych wg kosztu historycznego na

wycenę metodą praw własności zgodnie z MSR 28. Zmiana polityki została zaprezentowana w części 3 punkt 3 Podstawowe zasady rachunkowości.

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

## Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

|                                                                 | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna                      | 1 573 145        | 1 659 892        |
| Aktywa trwałe – inne aktywa finansowe                           | -                | -                |
| Aktywa obrotowe – pozostałe                                     | 8 947            | 11 152           |
| Aktywa obrotowe – środki pieniężne                              | 27 064           | 30 898           |
| <b>Aktywa razem</b>                                             | <b>1 609 156</b> | <b>1 701 942</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              | <b>782 451</b>   | <b>836 572</b>   |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług) | 610 180          | 651 950          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                           | 172 271          | 184 622          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             | <b>11 516</b>    | <b>14 466</b>    |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług) | 5 174            | 5 696            |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                          | 6 342            | 8 770            |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                       | <b>793 967</b>   | <b>851 038</b>   |
| <b>Kapitał własny</b>                                           | <b>815 188</b>   | <b>850 904</b>   |
| Udział % Grupy Echo Investment                                  | 30,00%           | 30,00%           |
| Udział Grupy Echo Investment 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          |

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

|                                                                                         | 1.01.2025–<br>31.12.2025 | 1.01.2024 –<br>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)                  |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                             | <b>(40 588)</b>          | <b>(8 159)</b>            |
| Podatek dochodowy                                                                       | 4 873                    | (5 462)                   |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                              | <b>(35 715)</b>          | <b>(13 621)</b>           |
| <b>Dochody całkowite razem</b>                                                          | <b>(35 716)</b>          | <b>(13 621)</b>           |
| Udział % Grupy Echo Investment                                                          | 30,00%                   | 30,00%                    |
| Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia            | (10 715)                 | (4 086)                   |
| Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | (10 715)                 | (4 086)                   |

Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

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

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

|                                                                                         | 1.01.2025–<br>31.12.2025 | 1.01.2024 –<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej                 | 26 999                   | 78 056                    |
| Koszty ogólnego zarządu, w tym:                                                         | (18 257)                 | (2 129)                   |
| Amortyzacja                                                                             | (2)                      | 3                         |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne                                                   | 4 642                    | (171)                     |
| Przychody i koszty finansowe, w tym:                                                    | 4 441                    | 801                       |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                             | <b>17 825</b>            | <b>76 557</b>             |
| Podatek dochodowy                                                                       | (7 162)                  | (14 914)                  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                              | <b>10 663</b>            | <b>61 643</b>             |
| <b>Dochody całkowite razem</b>                                                          | <b>10 663</b>            | <b>61 643</b>             |
| Udział % Grupy Echo Investment                                                          | 30%                      | 30%                       |
| Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia            | 3 199                    | 18 493                    |
| Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | 3 199                    | 18 493                    |

Wybrane dane 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          |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                           | <b>4 513 453</b> | <b>4 347 760</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                            | <b>1 771 333</b> | <b>2 706 348</b> |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)                                               | 1 691 149        | 2 397 414        |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                                         | 80 184           | 308 934          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                           | <b>1 581 109</b> | <b>494 762</b>   |
| 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           |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                                                     | <b>3 352 442</b> | <b>3 201 110</b> |
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                         | <b>1 161 010</b> | <b>1 146 650</b> |
| Udział % Grupy Echo Investment                                                                                | 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 Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności | 342 684          | 338 418          |

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

|                                                                                         | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024 -<br>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)                  |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                             | <b>38 903</b>            | <b>292 841</b>            |
| Podatek dochodowy                                                                       | (19 572)                 | (55 599)                  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                                 | <b>19 331</b>            | <b>237 242</b>            |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                          | (317)                    | -                         |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                              | <b>19 014</b>            | <b>237 242</b>            |
| <b>Dochody całkowite razem</b>                                                          | <b>19 014</b>            | <b>237 242</b>            |
| Udział % Grupy Echo Investment                                                          | 30,00%                   | 30,00%                    |
| Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia            | 5 704                    | 71 173                    |
| Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | 5 704                    | 71 173                    |

## Aktywa finansowe [tys. PLN]

|                               | 31.12.2025   | 31.12.2024   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| W pozostałych jednostkach     | 5 896        | 5 825        |
| RMK – ubezpieczenie           | 891          | 820          |
| program D365                  | 5 005        | 5 005        |
| <b>Aktywa finansowe razem</b> | <b>5 896</b> | <b>5 825</b> |
| – długoterminowe              | 4 808        | 5 825        |
| – krótkoterminowe             | 1 088        | –            |

## NOTA 12

## Udzielone pożyczki [tys. PLN]

|                                           | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Udzielone pożyczki długoterminowe</b>  |                |                |
| W jednostkach zależnych                   | –              | 108 289        |
| W jednostkach współkontrolowanych         | 280 625        | 312 167        |
|                                           | <b>280 625</b> | <b>420 456</b> |
| <b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe</b> |                |                |
| W jednostkach zależnych                   | 15 022         | 53 881         |
|                                           | <b>15 022</b>  | <b>53 881</b>  |
| <b>Udzielone pożyczki razem</b>           | <b>295 647</b> | <b>474 337</b> |

Pożyczki spełniają test SPPI oraz są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy zgodnie z MSSF 9 i dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej a metodą amortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek.

W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek.

Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych; na 31 grudnia 2025 r. w wysokości 1 327 tys. zł, i na 31 grudnia 2024 r. w wysokości 1 614 tys. zł.

Udzielone pożyczki  
– struktura walutowa [tys. PLN]

|                                                      | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Udzielone pożyczki długoterminowe                    |            |            |
| W walucie polskiej                                   | 280 625    | 420 456    |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | -          | -          |
|                                                      | 280 625    | 420 456    |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe                   |            |            |
| W walucie polskiej                                   | 15 022     | 53 881     |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | -          | -          |
|                                                      | 15 022     | 53 881     |
| Udzielone pożyczki razem                             | 295 647    | 474 337    |

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach  
na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

| Kontrahent                           | Kwota   | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|--------------------------------------|---------|------------------|---------------|
| R4R Poland sp. z o.o.                | 41 844  | stopa stała      | 31.03.2029    |
| R4R Poland sp. z o.o.                | 49 584  | stopa stała      | 31.03.2030    |
| R4R Poland sp. z o.o.                | 131 580 | stopa stała      | 31.03.2031    |
| Projekt Towarowa 22 sp. z o.o.       | 7 065   | Wibor 3M + marża | 31.10.2030    |
| Pożyczki bez odsetek i odpisów       | 230 073 |                  |               |
| odsetki                              | 50 552  |                  |               |
| odpisy                               | -       |                  |               |
| Pożyczki z odsetkami i odpisem razem | 280 625 |                  |               |

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach  
na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

| Kontrahent                           | Kwota    | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|--------------------------------------|----------|------------------|---------------|
| Swanage sp. z o.o.                   | 27 700   | Wibor 3M + marża | 31.12.2026    |
| City Space Management sp. z o. o.    | 4 050    | Wibor 3M + marża | 31.12.2026    |
| City Space Management sp. z o. o.    | 2 038    | Wibor 3M + marża | 30.06.2026    |
| R4R Poland sp. z o.o.                | -        | stopa stała      | 30.09.2026    |
| Pożyczki bez odsetek i odpisów       | 33 788   |                  |               |
| odsetki                              | 17 213   |                  |               |
| odpisy                               | (35 979) |                  |               |
| Pożyczki z odsetkami i odpisem razem | 15 022   |                  |               |

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej.  
Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.  
Udzielone pożyczki prezentowane są zgodna z faktycznym terminem spłaty.

## Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

| Kontrahent                                  | Kwota          | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Galeria Libero sp. z o.o. sp.k.             | 77 875         | Wibor 3M + marża | 10.10.2026    |
| R4R Poland sp. z o.o.                       | 61 518         | stopa stała      | 31.03.2029    |
| R4R Poland sp. z o.o.                       | 49 584         | stopa stała      | 31.03.2030    |
| R4R Poland sp. z o.o.                       | 116 580        | stopa stała      | 31.03.2031    |
| R4R Poland sp. z o.o.                       | 35 151         | stopa stała      | 30.09.2026    |
| Elektrownia sp. z o.o.                      | 355            | Wibor 3M + marża | 30.06.2026    |
| <b>Pożyczki bez odsetek i odpisów</b>       | <b>341 063</b> |                  |               |
| odsetki                                     | 79 393         |                  |               |
| <b>Pożyczki z odsetkami i odpisem razem</b> | <b>420 456</b> |                  |               |

## Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

| Kontrahent                                  | Kwota         | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|---------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|
| Projekt Echo - 143 sp. z o.o.               | 39 023        | Wibor 3M + marża | 30.06.2025    |
| City Space Management sp. z o.o.            | 2 800         | Wibor 3M + marża | 30.06.2025    |
| Rondo 1 CitySpace - GP sp. z o.o. sp.k.     | 4 051         | Wibor 3M + marża | 31.12.2025    |
| <b>Pożyczki bez odsetek i odpisów</b>       | <b>45 874</b> |                  |               |
| odsetki                                     | 16 921        |                  |               |
| odpisy                                      | (8 914)       |                  |               |
| <b>Pożyczki z odsetkami i odpisem razem</b> | <b>53 881</b> |                  |               |

### NOTA 13

## Należności z tytułu leasingu [tys. PLN]

|                                           | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Do 1 roku                                 | 4 524         | 3 177         |
| 1 roku do 3 lat                           | 8 899         | 8 528         |
| 3 roku do 5 lat                           | 9 856         | 9 503         |
| Powyżej 5 lat                             | 1 999         | 7 026         |
| <b>Należności z tytułu leasingu razem</b> | <b>25 278</b> | <b>28 234</b> |

Spółka oszacowała odpis z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (ECL), z uwagi na niematerialność kwoty zdecydowała się jej nie wprowadzać do ksiąg.

Należności z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane są w aktywach obrotowych należności handlowe i pozostałe – część krótkoterminowa i w aktywach trwałych należności z tytułu leasingu – część długoterminowa.

NOTA 14A

Zapasy [tys. PLN]

|                                               | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Półprodukty i produkty w toku                 | 994            | 274 534        |
| - aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu | 2 276          | 16 532         |
| Produkty gotowe                               | 55 714         | 1 274          |
| Towary                                        | 89 546         | -              |
| <b>Zapasy razem</b>                           | <b>146 254</b> | <b>275 808</b> |

Zapasy wyceniane są wg kosztów wytworzenia lub zakupu, jednak nie wyżej, niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta określana 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

zmniejszenie kosztu znajdują się w rachunku wyników w pozycji koszt własny sprzedaży.

Pozycja „Produkty gotowe” zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży.

Pozycja „Półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Spółkę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji.

NOTA 14B

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

|                                                                                                                              | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt                                                                | -          | -          |
| Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako korekta kosztu własnego sprzedaży | 94         | 750        |
| <b>Zmiana stanu odpisu zapasów</b>                                                                                           | <b>94</b>  | <b>750</b> |

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 31 grudnia 2025 r. wynosiła 94 tys. zł, a na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 750 tys. zł.

## Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe [tys. PLN]

|                                                                              | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Należności handlowe i pozostałe</b>                                       |               |               |
| Należności od jednostek zależnych                                            | 47 200        | 53 772        |
| Handlowe, o okresie spłaty:                                                  | 43 741        | 51 652        |
| - do 12 miesięcy                                                             | 43 741        | 51 652        |
| Pozostałe                                                                    | 3 459         | 2 120         |
| - z tytułu wypłaty z zysku                                                   | -             | -             |
| Należności od pozostałych jednostek                                          | 27 539        | 11 087        |
| Handlowe, o okresie spłaty:                                                  | 21 176        | 1 871         |
| - do 12 miesięcy                                                             | 21 176        | 1 871         |
| Pozostałe                                                                    | 6 363         | 9 216         |
| - kaucje zapłacone                                                           | 1 182         | 1 017         |
| - należności z tytułu leasingu                                               | 4 524         | 3 177         |
| - inne                                                                       | 620           | 4 941         |
| - zaliczki na dostawy                                                        | 37            | 81            |
|                                                                              | <b>74 739</b> | <b>64 859</b> |
| <b>Należności z tytułu podatków razem</b>                                    |               |               |
| Z tytułu podatków                                                            | 19 518        | 3 981         |
|                                                                              | <b>19 518</b> | <b>3 981</b>  |
| <b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem</b>  | <b>94 257</b> | <b>68 840</b> |
| odpisy na oczekiwane straty kredytów wartości należności razem               | (1 144)       | (3 100)       |
| <b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem</b> | <b>95 401</b> | <b>71 940</b> |

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.

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny należności, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich należności, nawet w odniesieniu do należności przedterminowych powyżej 30 dni, opierając się na ocenie projektów inwestycyjnych jednostek zależnych.

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług realizacji inwestycji oraz pozostałych usług. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Spółka do oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług stosuje macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Dodatkowo przy wyliczeniu odpisu aktualizującego brane są też pod uwagę inne czynniki mogące mieć wpływ na wartość odpisu takie jak sytuacja finansowa klientów, warunki makroekonomiczne, sytuacja w branży.

NOTA 15B

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych [tys. PLN]

|                                                                                                   | 1.01.2025–<br>31.12.2025 | 1.01.2024–<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stan na początek okresu                                                                           | 3 100                    | 4 364                    |
| <b>Zwiększenia</b>                                                                                | <b>172</b>               | <b>-</b>                 |
| - z tytułu utworzenia odpisu                                                                      | 172                      | -                        |
| <b>Zmniejszenia</b>                                                                               | <b>(2 128)</b>           | <b>(1 264)</b>           |
| - z tytułu spłaty                                                                                 | (47)                     | (68)                     |
| - z tytułu rozwiązania                                                                            | (2 081)                  | (1 196)                  |
| Stan odpisy na oczekiwane straty kredytowe wartości należności krótkoterminowych na koniec okresu | 1 144                    | 3 100                    |

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wartości należności został wykazany w pozycji „pozostałe przychody/koszty operacyjne” w rachunku zysków i strat Spółki.

NOTA 15C

Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe – struktura walutowa [tys. PLN]

|                                                                       | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>W walucie polskiej</b>                                             | <b>94 381</b> | <b>71 848</b> |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)                 | 1 020         | 92            |
| - jednostka/waluta EUR                                                | 241           | 22            |
| - tys. PLN                                                            | 1 020         | 92            |
| Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem | 95 401        | 71 940        |

Środki pieniężne i inne aktywa finansowe [tys. PLN]

|                                                                                                                                          | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Inne aktywa finansowe                                                                                                                    | 18 267        | 28 330        |
| - wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępem realizacji inwestycji | 18 267        | 28 330        |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych                                                                                       | 75 594        | 67 149        |
| <b>Środki pieniężne i inne aktywa finansowe razem</b>                                                                                    | <b>93 861</b> | <b>95 479</b> |

Spółka na 31 grudnia 2025 r. posiada środki pieniężne w renomowanych bankach głównie w Pekao S.A. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość

zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Środki pieniężne i inne aktywa finansowe  
- struktura walutowa [tys. PLN]

|                                                       | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| W walucie polskiej                                    | 22 347        | 94 170        |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN) | 71 514        | 1 309         |
| - jednostka/waluta EUR                                | 16 916        | 294           |
| - tys. PLN                                            | 71 499        | 1 255         |
| - jednostka/waluta HUF                                | 1 276         | 4 798         |
| - tys. PLN                                            | 14            | 50            |
| - jednostka/waluta USD                                | -             | 1             |
| - tys. PLN                                            | 1             | 4             |
| <b>Środki pieniężne i inne aktywa finansowe razem</b> | <b>93 861</b> | <b>95 479</b> |

## Kapitał zakładowy

Wartość nominalna  
1 akcji = 0,05 ZŁ

| Seria/emisja                   | Rodzaj akcji  | Rodzaj ograniczania<br>praw do akcji | Liczba akcji       | Wartość serii/emisji wg<br>wartości nominalnej<br>[tys. PLN] | Sposób<br>pokrycia<br>kapitału |
|--------------------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| A, B, C, D, E, F               | na okaziciela | brak                                 | 412 690 582        | 20 635                                                       | gotówka                        |
| <b>Liczba akcji razem</b>      |               |                                      | <b>412 690 582</b> |                                                              |                                |
| <b>Kapitał zakładowy razem</b> |               |                                      |                    | <b>20 635</b>                                                |                                |

## NOTA 17B

## Kapitał zapasowy [tys. PLN]

|                                                                                                       | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej                                                    | 100 748        | 100 748        |
| Utworzony ustawowo                                                                                    | 6 878          | 6 878          |
| Utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem/umową, ponad wymagalną ustawowo minimalną wartość | 598 732        | 596 647        |
| Inny                                                                                                  | 22             | 22             |
| <b>Kapitał zapasowy razem</b>                                                                         | <b>706 380</b> | <b>704 295</b> |

## NOTA 17C

## Zmiana stanu - fundusz dywidendowy [tys. PLN]

|                                  | 1.01.2025–<br>31.12.2025 | 1.01.2024–<br>31.12.2024 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stan na początek okresu          | 305 843                  | 305 589                  |
| Zmiany w okresie                 |                          |                          |
| – dywidenda zaliczka             | (288 152)                | –                        |
| – podział wyniku z lat ubiegłych | 194 942                  | 254                      |
| <b>Stan na koniec okresu</b>     | <b>212 633</b>           | <b>305 843</b>           |

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Spółka chce dawać akcjonariuszom zwrot zainwestowanego kapitału w postaci wzrostu wartości akcji, ale i wypłacanych regularnie dywidend. Według przyjętej polityki dywidendowej, z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej.

Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:

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

## Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

|                                                                                      | 31.12.2025         | 31.12.2024         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe</b>                                  |                    |                    |
| <b>Wobec jednostek zależnych</b>                                                     |                    |                    |
| - pożyczki                                                                           | 252 261            | 153 559            |
|                                                                                      | <b>252 261</b>     | <b>153 559</b>     |
| <b>Wobec pozostałych jednostek</b>                                                   |                    |                    |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                    | 1 101 490          | 1 231 310          |
|                                                                                      | <b>1 101 490</b>   | <b>1 231 310</b>   |
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe</b>                                 |                    |                    |
| <b>Wobec jednostek zależnych</b>                                                     |                    |                    |
| - pożyczki                                                                           | 196 478            | 14 191             |
|                                                                                      | <b>196 478</b>     | <b>14 191</b>      |
| <b>Wobec pozostałych jednostek</b>                                                   |                    |                    |
| - kredyty i pożyczki                                                                 | 90 987             | 156 010            |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                    | 260 915            | 184 930            |
|                                                                                      | <b>351 902</b>     | <b>340 940</b>     |
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje razem</b>                                           | <b>1 902 131</b>   | <b>1 740 000</b>   |
| - długoterminowe                                                                     | 1 353 751          | 1 384 869          |
| - krótkoterminowe                                                                    | 548 380            | 355 131            |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: | od 2,68% do 12,05% | od 2,68% do 12,05% |

Według najlepszych informacji i danych Spółki w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

Spółka Echo Investment S.A. zawarła umowy kredytowe na finansowanie bieżące oraz wyemitowała obligacje, które zawierają wymogi utrzymania przez Spółkę odpowiednich poziomów kowenantów finansowych.

W umowach kredytowych na finansowanie bieżącej działalności są to głównie wskaźniki kapitałowe i wskaźniki zadłużenia. W przypadku obligacji są to wskaźniki zadłużenia.

Wskaźniki te liczone są na podstawie danych zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dany dzień bilansowy.

Spółka jest zobowiązana do utrzymania wymaganych w umowach kredytowych i warunkach emisji obligacji poziomów wskaźników.

W przypadku naruszenia kowenantów, kredytodawcy mają prawo zgodnie z zapisami umów kredytowych wezwać kredytobiorcę do naprawy wskaźnika, podwyższyć marże na kredycie, a obligatariusze mają prawo zażądać wcześniejszego wykupu obligacji.

Zarząd Spółki monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie.

Na dzień bilansowy, Spółka 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.

## Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty [tys. PLN]

|                                                                             | 31.12.2025         | 31.12.2024         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 roku do 3 lat                                                             | 754 415            | 584 776            |
| 3-5 lat                                                                     | 649 023            | 856 665            |
| Powyżej 5 lat                                                               | 4 826              | 13 492             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                    | <b>1 408 264</b>   | <b>1 454 933</b>   |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych | od 2,68% do 12,05% | od 2,68% do 12,05% |

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 18E i 18F.

## NOTA 18C

## Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy – struktura walutowa [tys. PLN]

|                                                       | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| W walucie polskiej                                    | 974 255          | 1 070 733        |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN) | 434 009          | 384 200          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>              | <b>1 408 264</b> | <b>1 454 933</b> |

## Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe – struktura walutowa [tys. PLN]

|                                                            | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| W walucie polskiej                                         | 541 021        | 347 977        |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)      | 7 359          | 7 154          |
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem</b> | <b>548 380</b> | <b>355 131</b> |

Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych instrumentów finansowych wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSSF 9. Wartość

godziwa zobowiązań długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

## Zobowiązania – zmiana z tytułu leasingu [tys. PLN]

|                                       | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>        | <b>70 438</b> | <b>68 034</b> |
| Zmiany w okresie                      | (18 476)      | 2 404         |
| - nowe zakupy                         | 8 301         | 18 895        |
| - przychody/koszty finansowe          | 231           | (3 816)       |
| - płatność                            | (12 885)      | (12 675)      |
| - zakończenie projektu/sprzedaż/aport | (14 123)      | -             |
| <b>Stan na koniec okresu</b>          | <b>51 962</b> | <b>70 438</b> |
| - długoterminowe                      | 39 725        | 46 997        |
| - krótkoterminowe                     | 12 237        | 23 441        |

## Koszty z tytułu leasingu [tys. PLN]

|                                                        | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości | 1 191                    | 1 180                    |
| Koszt związany z leasingiem krótkoterminowym           | 12 885                   | 12 675                   |
| <b>Razem</b>                                           | <b>14 076</b>            | <b>13 855</b>            |

Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu wyniósł na 31 grudnia 2025 r. 14 076 tys. zł (w tym odsetki w wartości 786 tys. zł).

## Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

| Bank                         | Kwota<br>wg umowy | Kwota<br>pozostała<br>do spłaty | Oprocentowanie   | Termin<br>spłaty |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| PKO BP S.A. *                | 75 000            | 60 987                          | Wibor 1M + marża | 29.10.2027       |
| Alior Bank S.A.              | 30 000            | 30 000                          | Wibor 3M + marża | 04.11.2027       |
| Santander Bank Polska S.A.** | 90 000            | -                               | Wibor 1M + marża | 31.05.2027       |
| <b>Razem</b>                 | <b>195 000</b>    | <b>90 987</b>                   |                  |                  |

\* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2025 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 7,2 mln PLN.

\*\* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2025 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 65,0 mln PLN.

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

egzekucji. Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.  
Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

## Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

| Bank                         | Kwota<br>wg umowy | Kwota<br>pozostała<br>do spłaty | Oprocentowanie   | Termin<br>spłaty |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| PKO BP S.A. *                | 75 000            | 62 754                          | Wibor 1M + marża | 31.10.2025       |
| Alior Bank S.A.              | 30 000            | 30 000                          | Wibor 3M + marża | 08.09.2025       |
| Santander Bank Polska S.A.** | 90 000            | 63 256                          | Wibor 1M + marża | 31.05.2025       |
| <b>Razem</b>                 | <b>195 000</b>    | <b>156 010</b>                  |                  |                  |

\* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2024 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 3,0 mln PLN.

\*\* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2024 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 1,7 mln PLN.

## Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 31 grudnia 2025 r.

| Seria                                             | Kod ISIN     | Bank/dom maklerski | Wartość nominalna | Waluta | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------|---------------|------------------------|
| <b>6I/2024</b>                                    | PLO017000129 | IPOPEMA            | 200 000           | PLN    | 1.08.2029     | Wibor 6M + marża       |
| <b>1I/2022</b>                                    | PLO017000079 | IPOPEMA            | 180 000           | PLN    | 8.12.2027     | Wibor 6M + marża       |
| <b>2I/2023</b>                                    | PLO017000087 | IPOPEMA            | 140 000           | PLN    | 24.05.2028    | Wibor 6M + marża       |
| <b>4I/2024</b>                                    | PLO017000103 | IPOPEMA            | 100 000           | PLN    | 27.02.2029    | Wibor 6M + marża       |
| <b>5I/2024</b>                                    | PLO017000111 | IPOPEMA            | 100 000           | PLN    | 13.05.2029    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych</b> |              |                    | <b>720 000</b>    |        |               |                        |
| <b>Emisja Serii S</b>                             | PLECHPS00399 | DM PKO BP S.A.     | 70 000            | PLN    | 31.01.2028    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja Serii S2</b>                            | PLECHPS00399 | DM PKO BP S.A.     | 70 000            | PLN    | 31.01.2028    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja Serii L</b>                             | PLECHPS00332 | DM PKO BP S.A.     | 50 000            | PLN    | 22.02.2026    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja Serii M</b>                             | PLECHPS00340 | DM PKO BP S.A.     | 40 000            | PLN    | 27.04.2026    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja Serii N</b>                             | PLECHPS00357 | DM PKO BP S.A.     | 40 000            | PLN    | 27.06.2026    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja Serii O</b>                             | PLECHPS00365 | DM PKO BP S.A.     | 25 000            | PLN    | 6.09.2026     | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja serii P i P2</b>                        | PLECHPS00373 | DM PKO BP S.A.     | 50 000            | PLN    | 28.06.2027    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja serii R</b>                             | PLECHPS00381 | DM PKO BP S.A.     | 50 000            | PLN    | 15.11.2027    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja serii T</b>                             | PLECHPS00415 | DM PKO BP S.A.     | 60 000            | PLN    | 26.04.2028    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych</b>    |              |                    | <b>455 000</b>    |        |               |                        |
| <b>Razem</b>                                      |              |                    | <b>1 175 000</b>  |        |               |                        |

| Seria                                                                  | Kod ISIN     | Bank/dom maklerski | Wartość nominalna | Waluta | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------|---------------|------------------------|
| <b>Emisja serii 3I</b>                                                 | PLO017000095 | IPOPEMA            | 43 000            | EUR    | 27.10.2028    | stopa stała : 7,4%     |
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - denominowane w EUR</b> |              |                    | <b>43 000</b>     |        |               |                        |
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych PLN</b>                  |              |                    | <b>181 748</b>    |        |               |                        |

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych. Wycena do wartości godziwej

dla obligacji notowanych została zaklasyfikowana do poziomu 1 w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych.

# Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 31 grudnia 2024 r.

| Seria                                      | Kod ISIN     | Bank / dom maklerski | Wartość nominalna | Waluta | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|--------------------------------------------|--------------|----------------------|-------------------|--------|---------------|------------------------|
| 6I/2024                                    | PLO017000129 | IPOPEMA              | 200 000           | PLN    | 01.08.2029    | Wibor 6M + marża       |
| 1I/2022                                    | PLO017000079 | IPOPEMA              | 180 000           | PLN    | 08.12.2027    | Wibor 6M + marża       |
| 2I/2023                                    | PLO017000087 | IPOPEMA              | 140 000           | PLN    | 24.05.2028    | Wibor 6M + marża       |
| 4I/2024                                    | PLO017000103 | IPOPEMA              | 100 000           | PLN    | 27.02.2029    | Wibor 6M + marża       |
| 5I/2024                                    | PLO017000111 | IPOPEMA              | 100 000           | PLN    | 13.05.2029    | Wibor 6M + marża       |
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych |              |                      | 720 000           |        |               |                        |
| Emisja Serii S                             | PLECHPS00399 | DM PKO BP S.A.       | 70 000            | PLN    | 31.01.2028    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii S2                            | PLECHPS00399 | DM PKO BP S.A.       | 70 000            | PLN    | 31.01.2028    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii K                             | PLECHPS00324 | DM PKO BP S.A.       | 50 000            | PLN    | 10.01.2025    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii L                             | PLECHPS00332 | DM PKO BP S.A.       | 50 000            | PLN    | 22.02.2026    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii M                             | PLECHPS00340 | DM PKO BP S.A.       | 40 000            | PLN    | 27.04.2026    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii N                             | PLECHPS00357 | DM PKO BP S.A.       | 40 000            | PLN    | 27.06.2026    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii O                             | PLECHPS00365 | DM PKO BP S.A.       | 25 000            | PLN    | 06.09.2026    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja serii P i P2                        | PLECHPS00373 | DM PKO BP S.A.       | 50 000            | PLN    | 28.06.2027    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja serii R                             | PLECHPS00381 | DM PKO BP S.A.       | 50 000            | PLN    | 15.11.2027    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja serii T                             | PLECHPS00415 | DM PKO BP S.A.       | 60 000            | PLN    | 26.04.2028    | Wibor 6M + marża       |
| Obligacje dla inwestorów indywidualnych    |              |                      | 505 000           |        |               |                        |
| Razem                                      |              |                      | 1 225 000         |        |               |                        |

| Seria                                                           | Kod ISIN     | Bank/ dom maklerski | Wartość nominalna | Waluta | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------------|--------|---------------|------------------------|
| Emisja serii 3I                                                 | PLO017000095 | IPOPEMA             | 43 000            | EUR    | 27.10.2028    | stopa stała : 7,4%     |
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - denominowane w EUR |              |                     | 43 000            |        |               |                        |
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych PLN                  |              |                     | 183 739           |        |               |                        |

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

|                   | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-------------------|------------|------------|
| Wartość bilansowa | 1 356 748  | 1 408 739  |
| Wartość godziwa   | 1 378 863  | 1 427 248  |

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych i leasingu [mld PLN]

|                                                              | Prognoza | Bilans |
|--------------------------------------------------------------|----------|--------|
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                    | 0,2      | 0,5    |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 1,1      | 1,4    |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                               | 0,1      | 0,1    |
| Razem                                                        | 1,4      | 2,0    |

Zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2025 r. zobowiązania finansowe spółki Echo Investment S.A. nie odbiegają istotnie od wcześniej opublikowanych przez Spółkę prognoz na ten dzień.

## Zmiana stanu aktywa/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego [tys. PLN]

|                                                                                         | 1.01.2025-<br>31.12.2025 | 1.01.2024-<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Stan aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu</b> | <b>(68 979)</b>          | <b>(50 355)</b>          |
| instrumenty finansowe                                                                   | -                        | (1 784)                  |
| nieruchomości inwestycyjne                                                              | 513                      | 513                      |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek                                             | (19 330)                 | (21 498)                 |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji                                               | (3 662)                  | (2 357)                  |
| strata podatkowa                                                                        | 10 366                   | 15 897                   |
| zapasy                                                                                  | 3 375                    | 3 362                    |
| udziały i akcje                                                                         | (60 918)                 | (44 091)                 |
| leasing                                                                                 | 1 353                    | 950                      |
| pozostałe                                                                               | (676)                    | (1 347)                  |
| <b>Zwiększenia</b>                                                                      | <b>8 841</b>             | <b>7 359</b>             |
| instrumenty finansowe                                                                   | -                        | 1 784                    |
| nieruchomości inwestycyjne                                                              | -                        | -                        |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek                                             | 5 763                    | 2 765                    |
| zapasy                                                                                  | 769                      | 13                       |
| udziały i akcje                                                                         | 634                      | -                        |
| leasing                                                                                 | 1 675                    | 2 126                    |
| pozostałe                                                                               | -                        | 671                      |
| <b>Zmniejszenia</b>                                                                     | <b>(7 844)</b>           | <b>(25 983)</b>          |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek                                             | -                        | (597)                    |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji                                               | (434)                    | (1 305)                  |
| strata podatkowa                                                                        | (4 276)                  | (5 531)                  |
| udziały i akcje                                                                         | -                        | (16 827)                 |
| leasing                                                                                 | (1 680)                  | (1 723)                  |
| pozostałe                                                                               | (1 454)                  | -                        |
| <b>Stan aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu</b>   | <b>(67 982)</b>          | <b>(68 979)</b>          |
| nieruchomości inwestycyjne                                                              | 513                      | 513                      |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek                                             | (13 567)                 | (19 330)                 |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji                                               | (4 096)                  | (3 662)                  |
| strata podatkowa                                                                        | 6 090                    | 10 366                   |
| zapasy                                                                                  | 4 144                    | 3 375                    |
| udziały i akcje                                                                         | (60 284)                 | (60 918)                 |
| leasing                                                                                 | 1 348                    | 1 353                    |
| pozostałe                                                                               | (2 130)                  | (676)                    |

W Spółce nie ma straty podatkowej za lata 2021 - 2023 od której nie utworzono aktywa. Prawo do obniżenia podatku z tytułu straty podatkowej wygasa w 2028 r. Spółka planuje rozliczyć stratę podatkową w 2026 r i 2027 r.

## Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe – bez rezerw [tys. PLN]

|                                                                                                                        | 31.12.2025         | 31.12.2024         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Zobowiązania długoterminowe otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe – bez rezerwy na podatki dochodowy</b> |                    |                    |
| <b>Wobec jednostek zależnych</b>                                                                                       |                    |                    |
| <b>Wobec pozostałych jednostek</b>                                                                                     |                    |                    |
| - zobowiązania z tytułu leasingu                                                                                       | 39 725             | 46 997             |
| - otrzymane kaucje i zaliczki                                                                                          | 3 098              | 3 481              |
| - pochodne instrumenty finansowe                                                                                       | -                  | -                  |
| - premie dla zarządu + odprawy emerytalne                                                                              | 11 690             | 19 586             |
|                                                                                                                        | <b>54 513</b>      | <b>70 064</b>      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe</b>                |                    |                    |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe</b>                                                                           |                    |                    |
| Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:                                                            | 12 337             | 12 454             |
| - do 12 miesięcy                                                                                                       | 12 337             | 12 454             |
| Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:                                                          | 22 192             | 29 253             |
| - do 12 miesięcy                                                                                                       | 22 192             | 29 253             |
|                                                                                                                        | <b>34 529</b>      | <b>41 707</b>      |
| <b>Otrzymane kaucje i otrzymane zaliczki</b>                                                                           |                    |                    |
| Otrzymane zaliczki („zobowiązanie z tytułu kontraktu”)                                                                 | 7 023              | 201 987            |
| - w tym: od jednostek powiązanych                                                                                      | -                  | -                  |
| Otrzymane kaucje                                                                                                       | 5 106              | 4 068              |
|                                                                                                                        | <b>12 129</b>      | <b>206 055</b>     |
| <b>Zobowiązanie z tytułu podatków</b>                                                                                  |                    |                    |
| Z tytułu pozostałych podatków                                                                                          | 1 079              | 1 179              |
| Z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                                                                 | 4 620              | 421                |
|                                                                                                                        | <b>5 699</b>       | <b>1 600</b>       |
| <b>Zobowiązanie z tytułu leasingu</b>                                                                                  |                    |                    |
| Zobowiązanie z tytułu PWUG                                                                                             | 1 758              | 13 082             |
| Zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów                                                                              | 1 678              | 1 372              |
| Zobowiązanie z tytułu leasingu nieruchomości                                                                           | 8 801              | 8 987              |
|                                                                                                                        | <b>12 237</b>      | <b>23 441</b>      |
| <b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                          |                    |                    |
| Pozostałe zobowiązania                                                                                                 | 37 537             | 59 308             |
| - inne (wg tytułów):                                                                                                   | 37 537             | 59 308             |
| - środki pieniężne na rachunku powierniczym                                                                            | 18 267             | 28 330             |
| - pozostałe w tym:                                                                                                     | 19 270             | 30 978             |
| - premie dla zarządu i pracowników                                                                                     | 11 549             | 4 088              |
|                                                                                                                        | <b>37 537</b>      | <b>59 308</b>      |
| <b>Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe – bez rezerw razem</b>             | <b>156 644</b>     | <b>402 175</b>     |
| - długoterminowe                                                                                                       | 54 513             | 70 064             |
| - krótkoterminowe                                                                                                      | 102 131            | 332 111            |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:                                   | od 2,68% do 12,05% | od 2,68% do 12,05% |

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

**Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki,  
otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe  
– bez rezerw [tys. PLN]**

|                                                                                                               | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| W walucie polskiej                                                                                            | 102 009        | 332 022        |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)                                                          | 122            | 89             |
| - jednostka/waluta EUR                                                                                        | 29             | 21             |
| - tys. zł                                                                                                     | 122            | 89             |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem</b> | <b>102 131</b> | <b>332 111</b> |

## Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych – wg tytułów [tys. PLN]

|                                | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Stan na początek okresu</b> |               |               |
| - rezerwy na gwarancje         | 2 448         | 1 636         |
| - rezerwy na naprawy           | 1 466         | 1 238         |
| - sprawy sądowe                | 3 297         | 2 900         |
| - rezerw pozostałe             | 3 610         | 3 499         |
|                                | <b>10 821</b> | <b>9 273</b>  |
| <b>Zwiększenia</b>             |               |               |
| - rezerwy na gwarancje         | 304           | 812           |
| - rezerwy na naprawy           | -             | 228           |
| - rezerw pozostałe             | 3 745         | 111           |
| - sprawy sądowe                | 1 396         | 397           |
|                                | <b>5 445</b>  | <b>1 548</b>  |
| <b>Rozwiązanie</b>             |               |               |
| - rezerwy na naprawy           | (441)         | -             |
|                                | <b>(441)</b>  | <b>-</b>      |
| <b>Stan na koniec okresu</b>   |               |               |
| - rezerwy na kary              | -             | -             |
| - rezerwy na naprawy           | 1 025         | 1 466         |
| - rezerwy na gwarancje         | 2 752         | 2 448         |
| - sprawy sądowe                | 4 693         | 3 297         |
| - rezerwy pozostałe            | 7 355         | 3 610         |
|                                | <b>15 825</b> | <b>10 821</b> |

Rezerwa na kary i koszty obejmuje wartość ewentualnych kar i kosztów, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50%.

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

oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Rezerwa na gwarancje obejmuje wartość oczekiwanych strat z tytułu wystawiania przez Spółkę gwarancji i poręczeń na rzecz jednostek zależnych, które stanowią zabezpieczenie związane z realizacją projektów bądź zabezpieczenie posprzedażowe dla nowych inwestorów. Kwota rezerwy została oszacowana zgodnie z wymogami MSSF 9.

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

## Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

|                                                     | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Należności warunkowe</b>                         | -                | -                |
| <b>Zobowiązania warunkowe</b>                       |                  |                  |
| Na rzecz jednostek powiązanych                      | 2 626 458        | 2 632 772        |
| - z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń         | 2 626 458        | 2 632 772        |
| Na rzecz pozostałych jednostek                      | -                | -                |
|                                                     | <b>2 626 458</b> | <b>2 632 772</b> |
| <b>Inne:</b>                                        |                  |                  |
| - z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment | 6 883            | 6 858            |
|                                                     | <b>6 883</b>     | <b>6 858</b>     |
| <b>Razem</b>                                        | <b>2 633 341</b> | <b>2 639 630</b> |

Umowy gwarancji finansowych są ujmowane jako zobowiązania finansowe w momencie wystawienia gwarancji. Zobowiązanie jest początkowo ujmowane w wartości godziwej.

MSSF 9 wprowadził model oparty na koncepcji straty oczekiwanej, także w odniesieniu do wystawcy gwarancji finansowych. Spółka nie prowadzi oddzielnej działalności w tym zakresie a jedynie jest stroną gwarancji i poręczeń w stosunku do realizowanych przez jednostki zależne projektów biurowych i handlowych. Gwarancje takie stanowią bądź zabezpieczenie związane z realizacją projektów bądź zabezpieczenie posprzedażowe dla nowych inwestorów i stanowią powszechnie stosowaną na rynku formę zabezpieczenia. W ocenie Zarządu,

poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych Spółka ma pełną możliwość monitorowania ryzyka kredytowego związanego z wystawionymi gwarancjami. Jednostki Grupy Kapitałowej Echo Investment mają pełną zdolność i gotowość do wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat z tytułu wystawiania przez Spółkę gwarancji i poręczeń.

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 31 grudnia 2025 r. w wysokości 2 752 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2024 r. – w wysokości 2 448 tys. zł.

# Poręczenia i gwarancje wystawione przez Echo Investment S.A.

## Poręczenia wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2025 r.

### Poręczenia finansowe

| Poręczyciel          | Podmiot otrzymujący poręczenie                           | Beneficjent                                            | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. | HPO AEP sp. z o.o. sp.j.                               | 10 567             | 7.12.2031       | Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.     | Archicom S.A.                                          | 3 935              | 31.01.2030      | Zobowiązanie solidarne Echo Investment S.A. w zw. z gwarancją czynszową.                                                                           |
| Echo Investment S.A. | City Space Management sp. z o.o.                         | Bletwood Investments sp. z o.o.                        | 2 436              | 22.11.2029      | Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Poręczenie wystawione w EUR.    |
| Echo Investment S.A. | City Space Management sp. z o.o.                         | SCI Nowo Societe civile Immobiliere a capital variable | 2 287              | 10.02.2032      | Poręczenie korporacyjne za zobowiązania wynikające z umowy najmu z dnia 10.06.2024 r. dot. powierzchni biurowej w budynku Nowogrodzka Square.      |
| Razem poręczenia     |                                                          |                                                        | 19 225             |                 |                                                                                                                                                    |

### Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2025 r.

| Zmiana      | Poręczyciel          | Podmiot otrzymujący poręczenie            | Beneficjent                 | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                 |
|-------------|----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Echo – Arena sp. z o.o.                   | Volvo Car Poland sp. z o.o. | 3 610              | 30.06.2025      | Poręczenie za zobowiązania do zapłaty przez wynajmującego kar umownych określonych w umowie najmu.      |
| wygaśnięcie | Echo Investment S.A. | Projekt 139 – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k. | Konsorcjum Stali S.A.       | 1 800              | 31.12.2025      | Poręczenie za rozliczenia wynikające z umowy sprzedaży stali na potrzeby budowy projektu Swobodna Spot. |

## Gwarancje wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2025 r.

### Gwarancje finansowe



| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję                             | Beneficjent                                                | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | React – Dagnall sp. z o.o. S.K.A.                         | Maggiora sp. z o.o.                                        | 137 608            | 17.12.2027      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy związanej ze sprzedażą biurowca React.                                                                                                                                                                                            |
| Echo Investment S.A. | Face2Face – Stranraer sp. z o.o. S.K.A.                   | Huramitell Investments sp. z o.o.                          | 94 446             | 23.02.2029      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 139 – Seaford sp. z o.o. sp.k.               | Archicom nieruchomości 6 sp. z o.o.                        | 57 000             | 30.06.2026      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji związanej ze sprzedażą.                                                                                                                                                                                                       |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | LUX Europa III S.à r.l.                                    | 46 494             | 3.03.2027       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                               |
| Echo Investment S.A. | Echo – Arena sp. z o.o.                                   | Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.              | 42 267             | 30.06.2026      | Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Tal Poland sp. z o.o.                                      | 33 803             | 30.04.2029      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży Moje Miejsce II oraz porozumienia dodatkowego. Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                        |
| Echo Investment S.A. | Echo – Arena sp. z o.o. sp.k.                             | Greenstone Asset Management sp. z o.o. sp.k.               | 31 472             | 31.10.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Brain C. Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                     |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                 | Barcarrota Spółka sp. z o.o.                               | 29 908             | 31.12.2027      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                              |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.      | A19 sp. z o.o.                                             | 25 360             | 4.07.2038       | Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | PROJECT TOWAROWA 22 sp. z o.o.                            | Projekt Echo – 137 sp. z o.o.                              | 15 818             | 8.12.2029       | Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.                                                                                                                                                                                                      |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. S.K.A. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 15 110             | 5.11.2031       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |

# Gwarancje finansowe



| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję                             | Beneficjent                                                | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Santander Bank S.A.  | Urząd miasta st. Warszawy Dzielnica Wola                  | PROJECT TOWAROWA 22 sp. z o.o.                             | 15 000             | 2.07.2026       | Obejmuje zobowiązania Inwestora wobec Beneficjenta określone w Umowie, w tym do zapłaty kar umownych oraz zwrotu kosztów usunięcia wad zgodnie z Umową, które to zobowiązania stały się wymagalne w okresie od 2.07.2025 r. do 2.07.2026 r. włącznie.                                                                                                                                                                  |
| 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 Investment S.A. | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                 | Barcarrota Spółka sp. z o.o.                               | 10 919             | 20.01.2028      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Echo Investment S.A. | Face2Face – Stranraer sp. z o.o. S.K.A.                   | Huramitell Investments sp. z o.o.                          | 9 021              | 23.02.2030      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 7 608              | 30.11.2026      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o. sp.k.                    | Miasto Stołeczne Warszawa                                  | 5 000              | 30.04.2029      | Gwarancja zwrotu odszkodowania uwzględniająca roszczenia dotyczące działki 11/19 przy ul. Chłodnej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Echo – Arena sp. z o.o. sp.k.                             | Greenstone Asset Management sp. z o.o. sp.k.               | 4 566              | 1.02.2036       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park II (C). Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 Ph5 sp. z o.o.                                    | 3 482              | 21.11.2026      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 3 256              | 5.11.2031       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzełni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Fianar Investments sp. z o.o.                             | Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp.j.                   | 2 500              | 2.11.2036       | Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Gwarancje finansowe



| Gwarant                                                                      | Podmiot otrzymujący gwarancję                        | Beneficjent                                | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A.                                                         | Archicom Potton sp. z o.o.                           | Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp.k.   | 2 500              | 29.03.2036      | Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Echo Investment S.A.                                                         | Rondo 1 City Space – GP sp. z o.o. sp.k.             | Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG   | 2 046              | 1.03.2031       | Gwarancja korporacyjna udzielona na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 24.05.2015 r. dot. najmu biura w Rondo 1.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Echo Investment S.A.                                                         | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.            | Barcarrota Spółka sp. z o.o.               | 1 411              | 20.01.2028      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.                                                                                                                                |
| Echo Investment S.A.                                                         | City Space Management sp. z o.o.                     | Huramitell Investments sp. z o.o.          | 1 238              | 30.04.2026      | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Echo Investment S.A.                                                         | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland sp. z o.o.                      | 1 014              | 21.12.2033      | Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                      |
| Echo Investment S.A.                                                         | Face2Face – Stranraer sp. z o.o. S.K.A.              | Huramitell Investments sp. z o.o.          | 733                | 23.02.2030      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja bliźniacza do: Z2023000020 |
| Bank PKO S.A. / Departament Bankowości Międzynarodowej i Finansowania Handlu | Echo Investment S.A.                                 | Apak Grundstucksgesellschaft MbH & Co. KG  | 700                | 31.08.2026      | Gwarancja należytego wykonanie warunków Umowy Najmu, które w szczególności obejmuje zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek do umowy najmu powierzchni                                                                                                                                |
| Echo Investment S.A.                                                         | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland sp. z o.o.                      | 576                | 30.09.2029      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowa Midpoint 71 we Wrocławiu. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.                        |
| Echo Investment S.A.                                                         | City Space Management sp. z o.o.                     | FARKAS Grundstucksgesellschaft mbH & Co KG | 570                | 27.02.2026      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych dot. umowy najmu z dnia 17.09.2021 r. Fuzja J.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# Gwarancje finansowe



| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję                              | Beneficjent                                      | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                              | FARKAS Grundstuc-<br>kgesellschaft mbH<br>&Co KG | 282                | 30.06.2031      | Gwarancja korporacyjna zabezpiecza-<br>jąca gwarancję czynszową związaną<br>ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ<br>w Łodzi (część biurowa). Gwarancja<br>wystawiona w EUR.<br>Gwarancja bliźniacza do: Z202200182                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 – Grupa<br>Echo sp. z o.o. S.K.A.               | Barcarrota Spółka sp.<br>z o.o.                  | 259                | 20.01.2028      | Zabezpieczenie należytego wykonania<br>zobowiązań wynikających z gwarancji<br>czynszowej na powierzchnie biurowe<br>i pokrycia opłat eksploatacyjnych,<br>związane ze sprzedażą biurowca West<br>4 Business Hub I. Gwarancja bliźniacza<br>do: Z202200126 w PLN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo – 130 sp.<br>z o.o.                           | FARKAS Grundstuc-<br>kgesellschaft mbH<br>&Co KG | 101                | 30.06.2031      | Gwarancja korporacyjna zabezpiecza-<br>jąca gwarancję czynszową i pokrycie<br>opłat eksploatacyjnych, związana<br>ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ<br>w Łodzi (część biurowa). Gwarancja<br>czynszowa wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Echo Investment S.A. | React – Dagnall sp.<br>z o.o. S.K.A.                       | Maggiora sp. z o.o.                              | 7                  | 7.06.2028       | Zabezpieczenie należytego wykonania<br>zobowiązań wynikających z gwarancji<br>czynszowej związanej ze sprzedażą<br>React.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | React – Dagnall sp.<br>z o.o. S.K.A.                       | Maggiora sp. z o.o.                              | 2                  | 7.06.2028       | Zabezpieczenie należytego wykonania<br>zobowiązań wynikających z gwarancji<br>czynszowej związanej ze sprzedażą<br>React.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 – Cornwall<br>Investments sp. z o.o.<br>S.K.A. | SER Poland sp. z o.o.                            | 0                  | 30.09.2029      | Gwarancja korporacyjna zabezpiecza-<br>jąca gwarancję czynszową związaną<br>ze sprzedażą biurowa Midpoint 71 we<br>Wrocławiu. Wystawiona w EUR i PLN.<br>Maksymalna kwota odpowiedzial-<br>ności będzie ulegać sukcesywnemu<br>zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się<br>kwoty zobowiązania, które gwarancja<br>zabezpiecza:<br>(a) do 31.07.2023 r.: EUR 9 612 802,06<br>i PLN 925 117,13,<br>(b) do 31.07.2024 r.: EUR 8 239 544,62<br>i PLN 792 957,54,<br>(c) do 31.07.2025 r.: EUR 6 866 287,18<br>i PLN 660 797,95,<br>(d) do 31.07.2026 r.: EUR 5 493 029,75<br>i PLN 528 638,36,<br>(e) do 31.07.2027 r.: EUR 4 119 772,31 i PLN<br>396 478,77,<br>(f) do 31.07.2028 r.: EUR 2 746 514,87 i PLN<br>264 319,18,<br>(g) do 30.09.2029 r.: EUR 1 373 257,44<br>i PLN 132 159,59.<br>Gwarancja bliźniacza do: Z202200178 |
| Razem                |                                                            |                                                  | 616 128            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe



| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję                            | Beneficjent                                                | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | Face2Face – Stranraer sp. z o.o. S.K.A.                  | Huramitell Investments sp. z o.o.                          | 302 747            | 22.10.2033      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Face2Face. Wystawiona w PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. od 22.12.2025 r. do kwoty 201 409 247,00 PLN, od 22.12.2026 do kwoty 123 224 353,00 PLN; od 22 grudnia 2028 do kwoty 98 760 259,00 PLN; od 22.12.2030 do kwoty 7 8663 658,00 PLN. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 200 486            | 5.08.2031       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.                                                                                                                                                                                                           |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.     | SER Poland sp. z o.o.                                      | 179 242            | 30.09.2032      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 164 355            | 5.08.2026       | "Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR."                                                                                                                                                                                                               |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. | LUX Europa III S.à r.l.                                    | 163 550            | 30.06.2030      | "Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości budynku związanej z umową sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Nastąpiło zmniejszenie kwoty do 65 104 316 PLN."                                                                                                                                                               |
| Echo Investment S.A. | Echo – Arena sp. z o.o. sp.k.                            | Greenstone Asset Management sp. z o.o. sp.k.               | 107 580            | 8.02.2036       | "Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park II (C). Wystawiona w PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. od 9.01.2027 do kwoty 66.131.782,30; od 09.01.2029 do kwoty 35.522.241,05; od 09.01.2034 do kwoty 100.000,00; od 09.01.2036 do kwoty 0,00."                               |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                            | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG                 | 103 221            | 30.06.2033      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. | APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG                   | 96 611             | 11.03.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.                                                                                                                                                                                                               |



| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję                             | Beneficjent                                    | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 Ph5 sp. z o.o.                        | 93 482             | 28.05.2030      | "Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. (i) 21.10.2023 do kwoty 93 482 250 PLN, (ii) 02.01.2026 do kwoty 63 321 500 PLN, (iii) 15.03.2028 do kwoty 31 160 750 PLN." |
| Echo Investment S.A. | React – Dagnall sp. z o.o. S.K.A.                         | Maggiora sp. z o.o.                            | 90 560             | 30.06.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca React.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Tal Poland sp. z o.o.                          | 90 353             | 30.03.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.                                                                 |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                 | Barcarrota Spółka sp. z o.o.                   | 82 498             | 20.01.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub I.                                                                                                                                                                                                                  |
| Echo Investment S.A. | ZAM Archicom PRO-JEKT 127 sp. z o.o. sp.k.                | Tryton Business Park sp. z o.o.                | 40 231             | 21.12.2026      | "Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR."                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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 Investment S.A. | Opolska Business Park – "Grupa Echo" sp. z o.o. sp.k.     | Epp Office – O3 Business Campus sp. z o.o.     | 38 567             | 21.12.2026      | "Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR."                                                                                                                                                                                                                                      |
| Echo Investment S.A. | Opolska Business Park – "Grupa Echo" sp. z o.o. sp.k.     | Epp Office – O3 Business Campus sp. z o.o.     | 36 772             | 21.12.2027      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Opolska Business Park – "Grupa Echo" sp. z o.o. sp.k.     | Epp Office – O3 Business Campus III sp. z o.o. | 34 096             | 9.08.2028       | Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję budowlaną związaną ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                  |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                             | FARKAS Grundstuckesellschaft mbH & Co KG       | 30 003             | 30.06.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                               |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo – 135 sp. z o.o. sp.k.                       | A4 Business Park sp. z o.o.                    | 23 247             | 26.04.2027      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                   |
| Echo Investment S.A. | SYMETRIS – Grupa Echosp. z o.o. sp.k.                     | Epp Office-Symetris Business Park sp. z o.o.   | 17 209             | 21.12.2026      | "Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR."                                                                                                                                                                                                                                      |

# Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe



| Gwarant                                                   | Podmiot otrzymujący gwarancję                             | Beneficjent                                                             | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A.                                      | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.      | SER Poland sp. z o.o.                                                   | 14 016             | 31.03.2030      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.                                                                                         |
| Echo Investment S.A.                                      | Echo – Arena sp. z o.o. sp.k.                             | PKO BP S.A.                                                             | 10 000             | 30.06.2026      | Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.                                                                                                                                  |
| Echo Investment S.A.                                      | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                             | FARKAS Grundstuc-<br>kgesellschaft mbH<br>&Co KG                        | 9 717              | 30.06.2033      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.                                                                    |
| Echo Investment S.A.                                      | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | Westinvest Gesel-<br>lschaft für Invest-<br>mentfonds mbH sp.<br>z o.o. | 9 159              | 30.11.2031      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schielego, wcho-<br>dzącego w skład kompleksu Browary<br>Warszawskie. |
| Sopockie Towarzy-<br>stwo Ubezpieczeń<br>ERGO Hestia S.A. | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 Ph5 sp.<br>z o.o.                                              | 6 232              | 6.10.2026       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprze-<br>dazą biurowca Moje Miejsce I w War-<br>szawie.                                        |
| Razem                                                     |                                                           |                                                                         | 1 983 934          |                 |                                                                                                                                                                                                     |
| Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe  |                                                           |                                                                         | 2 600 062          |                 |                                                                                                                                                                                                     |

# Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2025 r.

| Zmiana       | Gwarant                                                                                       | Podmiot otrzymujący gwarancję                            | Beneficjent                                   | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| przedłużenie | Echo Investment S.A.                                                                          | Echo – Arena sp. z o.o. sp.k.                            | PKO BP S.A.                                   | 10 000             | 30.06.2026      | Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.                                                                                                                                                                           |
| przedłużenie | Echo Investment S.A.                                                                          | Echo – Arena sp. z o.o.                                  | Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. | 42 267             | 30.06.2026      | Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                       |
| przedłużenie | Echo Investment S.A.                                                                          | City Space Management sp. z o.o.                         | FARKAS Grundstucksgesellschaft mbH & Co KG    | 570                | 27.02.2026      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych dot. umowy najmu z dnia 17.09.2021 r. Fuzja J.                                                                                                            |
| wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.                                                                          | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. | LUX Europa III S.à r.l.                       | 93 750             | 31.12.2024      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                     |
| wygaśnięcie  | PKO BP S.A.                                                                                   | City Space Management sp. z o.o. S.K.A.                  | Aquarius SR sp. z o.o.                        | 29                 | 31.12.2024      | Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.                                                                                                                                                           |
| wygaśnięcie  | PKO BP S.A.                                                                                   | City Space Management sp. z o.o.                         | Aquarius SR sp. z o.o.                        | 738                | 31.12.2024      | Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5.09.2018 r.                                                                                                                                                       |
| wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.                                                                          | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                | Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.           | 44 280             | 30.06.2026      | Gwarancja korporacyjna dotyczy zwrotu zaliczki przy przedwstępnej umowie sprzedaży.                                                                                                                                                          |
| wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.                                                                          | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                            | FARKAS Grundstucksgesellschaft mbH & Co KG    | 879                | 30.06.2025      | "Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR."                                                                                 |
| przedłużenie | Bank PKO S.A. / Departament Bankowości Międzynarodowej i Finansowania Handlu                  | Echo Investment S.A.                                     | Apak Grundstucksgesellschaft MbH & Co. KG     | 707                | 31.08.2026      | "Gwarancja należytego wykonania warunków Umowy Najmu, które w szczególności obejmuje zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek do umowy najmu powierzchni." |
| wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.                                                                          | City Space Management sp. z o.o.                         | Barcarrota Spółka sp. z o.o.                  | 0                  | 31.12.2025      | Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.                                                                                                                                                                                |
| wygaśnięcie  | Santander Bank Polska S.A. Centrum Obsługi Trade Finance i Kredytów. Zespół Obsługi Gwarancji | Echo Investment S.A.                                     | Miasto Stołeczne Warszawa                     | 25 000             | 31.08.2151      | Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej – budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.                                                     |
| wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.                                                                          | City Space Management sp. z o.o.                         | Midpoint 71 sp. z o.o.                        | 1 537              | 2.01.2152       | "Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR."                                                                                                                                      |
| wygaśnięcie  | Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.                                                         | Echo Investment S.A.                                     | Miasto Stołeczne Warszawa                     | 2 925              | 31.12.2025      | Gwarancja należytego wykonania umowy dotyczącej budowy drogi 2KDD.                                                                                                                                                                           |
| wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.                                                                          | Archicom S.A.                                            | Epp Office – Astra Park sp. z o.o.            | 639                | 26.12.2025      | Gwarancja korporacyjna na zabezpieczenie zobowiązań Archicom S.A. wynikających z umowy najmu dotyczącej powierzchni 1piętra Astra Park w Kielcach                                                                                            |
| wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.                                                                          | City Space Management sp. z o.o.                         | Maggiora sp. z o.o.                           | 1 184              | 29.11.2025      | Gwarancja korporacyjna na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 17.09.2024 r., dot. powierzchni biurowej w budynku React w Łodzi.                                                                                      |

# 2.3

## Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

### NOTA 23A

#### Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych [tys. PLN]

|                                            | 1.01.2025–<br>31.12.2025 | 1.01.2024–<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Stan na początek okresu, w tym</b>      | <b>95 479</b>            | <b>105 086</b>           |
| - środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne | 95 479                   | 105 086                  |
| <b>Stan na koniec okresu</b>               | <b>93 861</b>            | <b>95 479</b>            |
| - środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne | 93 861                   | 95 479                   |

#### Dodatkowe objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

W 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 leasingi obejmujące aktywa o niskiej wartości oraz
- zmienne opłaty leasingowe nieuwzględnione w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu.

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

|                                              | zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji | pozostałe zobowiązania w tym dywidenda |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Stan na 1 stycznia 2025 r.                   | 1 810 438                                            | -                                      |
| Przepływy finansowe                          |                                                      |                                        |
| - wpływy                                     | 389 485                                              |                                        |
| - wydatki                                    | (393 894)                                            | (330 152)                              |
| Zmiany niepieniężne                          | 148 064                                              | 330 152                                |
| - naliczone odsetki                          | 152 793                                              |                                        |
| - wycena różnic kursowych                    | (2 557)                                              |                                        |
| - wycena według efektywnej stopy procentowej | 2 140                                                |                                        |
| - dywidenda wypłacona                        | -                                                    | 330 152                                |
| - z tytułu umów leasingu                     | (5 589)                                              |                                        |
| - rozliczane prowizje                        | 1 277                                                |                                        |
| Stan na 31 grudnia 2025 r.                   | 1 954 093                                            | -                                      |

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

|                                              | zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji | pozostałe zobowiązania w tym dywidenda |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Stan na 1 stycznia 2024 r.                   | 1 847 154                                            | -                                      |
| Przepływy finansowe                          |                                                      |                                        |
| - wpływy                                     | 563 105                                              |                                        |
| - wydatki                                    | (761 730)                                            | -                                      |
| Zmiany niepieniężne                          | 161 910                                              | -                                      |
| - naliczone odsetki                          | (8 396)                                              |                                        |
| - kompensata obligacji                       | 145 419                                              |                                        |
| - wycena różnic kursowych                    | 2 925                                                |                                        |
| - wycena według efektywnej stopy procentowej | 6 261                                                |                                        |
| - z tytułu innych zobowiązań finansowych     | (9 392)                                              |                                        |
| - z tytułu umów leasingu                     | 21 907                                               |                                        |
| - rozliczane prowizje                        | 3 186                                                |                                        |
| Stan na 31 grudnia 2024 r.                   | 1 810 438                                            | -                                      |

## Informacje o instrumentach finansowych [tys. PLN]

|                                                              |       |                        | Wartość bilansowa |               |
|--------------------------------------------------------------|-------|------------------------|-------------------|---------------|
| Rodzaj instrumentu                                           | Nota  | Klasyfikacja wg MSSF 9 | na 31.12.2025     | na 31.12.2024 |
| Aktywa finansowe                                             |       |                        |                   |               |
| Pożyczki i należności:                                       |       |                        | 385 842           | 556 095       |
| Pożyczki długoterminowe                                      | 12    | zamortyzowany koszt    | 280 625           | 420 456       |
| Pożyczki krótkoterminowe                                     | 12    | zamortyzowany koszt    | 15 022            | 53 881        |
| Należności handlowe                                          | 15    | zamortyzowany koszt    | 64 917            | 53 523        |
| Leasing                                                      | 13,15 | zamortyzowany koszt    | 25 278            | 28 234        |
| Pochodne instrumenty finansowe                               | 13    | wartość godziwa        | -                 | -             |
| Środki pieniężne i inne aktywa finansowe                     |       |                        | 93 861            | 95 479        |
| Inne aktywa finansowe                                        |       | zamortyzowany koszt    | 18 267            | 28 330        |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne                     |       | zamortyzowany koszt    | 75 594            | 67 149        |
|                                                              |       |                        |                   |               |
| Zobowiązania finansowe                                       |       |                        |                   |               |
| Pozostałe zobowiązania finansowe:                            |       |                        | 1 988 622         | 1 852 144     |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 18    | zamortyzowany koszt    | 1 362 405         | 1 416 240     |
| Zobowiązania handlowe                                        | 20    | zamortyzowany koszt    | 34 529            | 41 707        |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek                               | 18    | zamortyzowany koszt    | 448 739           | 167 750       |
| Zobowiązania z tytułu kredytów                               | 18    |                        | 90 987            | 156 010       |
| Zobowiązania z tytułu leasing                                | 18    | zamortyzowany koszt    | 51 962            | 70 438        |

MSSF 9, który zastąpił MSR 39, definiuje trzy kategorie aktywów finansowych – w zależności od modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami oraz charakterystyki przepływów pieniężnych wynikających z umowy:

- aktywa wyceniane po początkowym ujęciu według amortyzowanego kosztu – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz warunki umowy dotyczącej tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;
- aktywa wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych oraz warunki umowy dotyczącej tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;
- aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie instrumentów finansowych jest powiązane z kształtowaniem się stawki

WIBOR, EURIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że ich wartość godziwa jest w przybliżeniu równa wartości księgowej z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

## 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 pojawiają 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 Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym jednostkowym 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. Sposób zastąpienia dotychczas obowiązujących stawek zostanie uregulowany Rozporządzeniem Ministra

Finansów. Rozporządzenie określi spread korygujący oraz datę, od której obowiązuje zamiana. Wówczas możliwe będzie ustalenie, czy nowa podstawa wyznaczania umownych przepływów pieniężnych jest ekonomicznie równoważna z poprzednią podstawą i czy do ujęcia takiej zmiany stóp referencyjnych zastosowanie ma reforma IBOR.

Założenia Mapy Drogowej wskazują również że wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2027 r.

## Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej [tys. PLN]

| Instrumenty zmiennoprocentowe | na 31.12.2025      | na 31.12.2024      |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aktywa finansowe              | 389 508            | 569 816            |
| Zobowiązania finansowe        | 1 902 131          | 1 740 000          |
| <b>Razem netto</b>            | <b>(1 512 623)</b> | <b>(1 170 184)</b> |

# Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki



• Fuzja, Łódź

# 3.1

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

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

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

(opublikowane 15 sierpnia 2023 r.)

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

---

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za 2025 r.

# 3.2

## **Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę**

### **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**

(opublikowano 9 kwietnia 2024 r.)

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

### **MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji**

(opublikowano w dniu 9 maja 2024 r.)

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

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

(opublikowano 30 maja 2024 r.)

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

## Roczne zmiany do MSSF

(opublikowano 18 lipca 2024 r.)

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

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

---

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

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

(opublikowano 18 grudnia 2024 r.)

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

## 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.

# 3.3

## Podstawowe zasady rachunkowości

### 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 i odpisy z tytułu utraty wartości. Ewidencję wartości niematerialnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki amortyzacyjne odpowiadające okresowi ekonomicznej użyteczności składnika aktywów.

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.

### Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe. W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółkę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania 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 metodą liniową za pomocą stawek odpowiadających okresowi ekonomicznej użyteczności składnika aktywów.

Stawki Amortyzacyjne dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

- dla budynków i budowli: od 1,5% do 10%,
- dla środków transportu: od 7% do 20%,
- dla urządzeń technicznych i maszyn: od 4,5% do 25%,
- dla pozostałych środków trwałych: od 10% do 25%

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 środka wypracowującego środki pieniężne, do którego dane aktywo należy) 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 różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

# Leasing

## Spółka 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 Spółce prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że Spółka ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu,
- umowa musi być odpłatna.

Spółka 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 Spółki 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.

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

W przypadku identyfikacji w umowie elementów leasingowych i elementów nieleasingowych Spółka 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 Spółka 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 nieodwoływany 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, Spółka 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 króciwą stopą pożyczkową 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 Spółka ujmuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowane o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę. Po początkowym ujęciu Spółka 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 Spółka stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową),
- 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.

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

Spółka 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, Spółka 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 Spółka zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Spółka amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa.

W innych przypadkach Spółka 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 Spółki wyceniany jest w wartości godziwej, Spółka nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej.

Spółka 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                       |

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

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 Spółka 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 sekcji 4. 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 poprzez koszt własny sprzedaży.

## Spółka jako leasingodawca

W przypadku umów, w których Spółka 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, Spółka ujmuje na bieżąco przychody z tytułu leasingu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku umów leasingu finansowego Spółka wyksięguje składnik majątku będący przedmiotem umowy ujmując jednocześnie należność z tytułu leasingu.

## Subleasing

Subleasing to 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 Spółka 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 (Spółka), kontynuuje ujęcie zobowiązania leasingowego oraz składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego. Jednocześnie na bieżąco rozpoznaje przychody z subleasingu.

Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing finansowy pośredni leasingodawca (Spółka):

- 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.

## Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana.

Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne, z reguły wyceniane według wartości godziwej, natomiast największą pozycją pasywów są kredyty celowe i w związku z tym wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów.

W przypadku, kiedy wartość aktywów netto spółki, w której Spółka posiada inwestycje nie odpowiada wartości godziwej tych aktywów netto, Spółka ustala wartość godziwą w oparciu o inne metody (np. wyceny niezależnych rzeczoznawców składników majątku spółki, wyceny zdyskontowanymi przepływami pieniężnymi itp.). W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości

kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje. Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką. Jednostkami współkontrolowanymi są takie jednostki, w których wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności: dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

## Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe oraz towary. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty klasyfikuje się na produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. 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 zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta określana 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 zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

Pozycja „Produkty gotowe” zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży. Pozycja „półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Spółkę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczone na sprzedaż.

## Aktywa finansowe

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

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego 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.

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) Spółka 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. Spółka stosuje średnią ważoną.

Jeżeli renegotjacja 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 renegotjacji lub innej modyfikacji umownych przepływów pieniężnych generowanych przez dany składnik aktywów, która nie powoduje wyksięgowania, Spółka 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 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. Kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, 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”.

## Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej. Spółka ocenia na każdy dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia rezerwy 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. Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Spółka zalicza przede wszystkim środki stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych oraz środki zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

## Utrata wartości aktywów finansowych ('ECL')

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Spółka szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL'). Spółka kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów.

### Należności handlowe

Spółka 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. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia

na podstawie danych historycznych 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 Spółka 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

Spółka 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. Pożyczki udzielone i objęte obligacje zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. W związku z tym odpis na oczekiwane straty kredytowe kalkulowany jest dla okresu 12 miesięcy.

Spółka kalkuluje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Spółkę i skorygowanego o wskaźnik odzysku. Dodatkowo Spółka 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. 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 pożyczki i obligacje są

wyłączane z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

## Umowy gwarancji finansowych

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych.

Umowy gwarancji finansowych są ujmowane jako zobowiązania finansowe w momencie wystawienia gwarancji. Zobowiązanie jest początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane w wyższej z następujących kwot:

- kwoty ustalonej zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych według MSSF9 Instrumenty finansowe lub
- kwoty początkowo ujętej, pomniejszonej (o ile ma to uzasadnienie) o skumulowaną kwotę dochodów wykazanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z umów z klientami.

## Gwarancje dobrego wykonania

Gwarancje dobrego wykonania to umowy przewidujące rekompensatę, jeśli druga strona nie wykona zobowiązania umownego. Takie umowy oprócz ryzyka kredytowego przenoszą niefinansowe ryzyko związane z wynikami. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego umowy gwarancji należytego wykonania umowy wyceniane są według najlepszego szacunku nakładów niezbędnych do rozliczenia umowy na koniec każdego okresu sprawozdawczego okresu, zdyskontowanych do wartości bieżącej. W przypadku, gdy Spółka ma umowne prawo do zwrotu do kontrahenta kwot zapłaconych w celu uregulowania umów gwarancji należytego wykonania umowy, kwoty te będą ujmowane jako aktywa w momencie przeniesienia odszkodowania na beneficjenta gwarancji.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji.

Jednocześnie zgodnie z wymogami MSSF 9, Spółka tworzy rezerwę na oczekiwane straty kredytowe ('ECL') z tytułu udzielonych gwarancji finansowych. Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące udzielonych gwarancji jako oczekiwane płatności mające na celu zrekompensowanie posiadaczowi gwarancji poniesionej straty kredytowej. Spółka w pierwszej kolejności określa wartość ekspozycji Spółki 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 na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Spółkę 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. Spółka 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.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka 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.

Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane. Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego, gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany. Spółka aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentuje łącznie.

## Kapitały własne

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki.

## Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, 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 Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy. Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Ze względu na wiek pracowników oraz ich rotację potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia wypłaty odpraw emerytalnych zarachowywane będą na zasadzie kasowej.

## 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 sprzedaży banku obsługującego Spółkę.

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, bankowego monitora, oraz koszty związane z marketingiem przy pozyskaniu kapitału, występujące przy emisjach obligacji.

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 Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

## Transakcje walutowe

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN, zł). Waluty obce na dzień bilansowy wycenia się po kursie NBP obowiązującym w dniu bilansowym. Różnice kursowe powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków

trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych lub prawnych.

## 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.

## Sprawozdawczość według segmentów

Spółka nie wyodrębniła segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Echo Investment, które zostanie opublikowane jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

## Zysk netto na akcję

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

# 3.4 Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy, odpisy z tytułu rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

## Przychody operacyjne

Kwota przychodów odpowiada wartości wynagrodzenia ustalonego w umowach z klientami z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Zgodnie z MSSF 15 Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyręczzonego 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 przyręczonych 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 spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu. Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług (prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług) Spółka 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. Pozycja ta obejmuje również koszty, które mają bezpośredni związek z przychodami od podmiotów powiązanych z tytułu świadczenia usług (w tym usług realizacji inwestycji, doradztwa budowlanego i inżynierskiego).

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. Szczegółowa identyfikacja kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników, ujmowanych w ramach kosztu własnego sprzedaży, jest dokonywana na podstawie sporządzanej

przez pracowników ewidencji czasu pracy, w podziale na poszczególne realizowane projekty.

## 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:

- opłata za użytkowanie wieczyste gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty eksploatacyjne,
- ochrona mienia,
- koszty wynagrodzeń pracowników administracyjnych oraz koszty utrzymania pracowników w części, w której da się je przypisać do projektu oraz,
- pozostałe koszty związane z utrzymaniem zapasów.

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;
- 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 zewnętrznego

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka 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. W przypadku leasingu, aktywowane są koszty odsetkowe od zobowiązania leasingowego dotyczącego konkretnego projektu w koszt tego projektu (finansowanie celowe).

Zgodnie z wymogami MSR 23 Spółka rozpoczyna aktywowanie kosztów finansowych w momencie, gdy Spółka 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. Do działań takich nie zalicza się jednak utrzymywania składnika aktywów, jeżeli nie towarzyszą temu żadne procesy wpływające na zmianę stanu składnika aktywów.

# 3.5

## Szacunki Zarządu Spółki

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

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 to:

### Zapasy

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Spółkę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży.

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. Zdaniem Zarządu zmiany tych założeń nie miałyby istotnego wpływu na wartość odpisu zapasów na dzień bilansowy ze względu na fakt, że przyjęte założenia i informacje dotyczące wartości odpisu w znaczącej części bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

### Leasing

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Spółce 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 Spółce przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Spółka 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. Spółka dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu – jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę charakterystyczną dla danego składnika aktywów, którego dotyczy leasing.

### Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki

wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych, które nie prowadziły 31 grudnia 2024 r. istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

## Odroczony podatek dochodowy

Zarząd Spółki jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń

z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

# 3.6

## Zarządzanie ryzykiem finansowym

### Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe nie jest istotne. Spółka nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku. Spółka może zawierać transakcje

na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

### Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, środkami pieniężnymi oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei

pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Spółkę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Spółka jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

### Ryzyko stóp procentowych - udzielonych pożyczek [tys. PLN]

|                                                                                                       | Wartość obliczona dla celów analizy |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                                                                                       | na 31.12.2025                       | na 31.12.2024 |
| Stan udzielonych pożyczek                                                                             | 295 647                             | 474 337       |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek                                          | 30 040                              | 48 613        |
| Szacowana zmiana stóp procentowych                                                                    | +/- 1 p.p.                          | +/- 1 p.p.    |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych | 2 956                               | 4 743         |
| <b>Wpływ na wynik brutto okresu razem</b>                                                             | <b>2 956</b>                        | <b>4 743</b>  |
| Podatek dochodowy                                                                                     | 562                                 | 901           |
| <b>Wpływ na wynik netto okresu razem</b>                                                              | <b>2 394</b>                        | <b>3 842</b>  |

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, w których oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR powiększony o marżę. Gdyby na 31 grudnia 2025 r. poziom stóp procentowych był wyższy

lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy 2 394 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

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

Wartość obliczona dla celów analizy

|                                                                                                                                 | na 31.12.2025 | na 31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                                 | 1 362 405     | 1 416 240     |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | (126 650)     | (147 468)     |
| Szacowana zmiana stóp procentowych                                                                                              | +/- 1 p.p.    | +/- 1 p.p.    |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu/(spadku) stóp procentowych | 13 624        | 14 162        |
| <b>Wpływ na wynik brutto okresu razem</b>                                                                                       | <b>13 624</b> | <b>14 162</b> |
| Podatek dochodowy                                                                                                               | 2 589         | 2 691         |
| <b>Wpływ na wynik netto okresu razem</b>                                                                                        | <b>11 035</b> | <b>11 471</b> |

Ryzyko stóp procentowych – środków pieniężnych [tys. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy

|                                                                                                  | na 31.12.2025 | na 31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Stan środków pieniężnych                                                                         | 75 594        | 67 149        |
| Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek                                                  | 531           | 2 854         |
| Szacowana zmiana stóp procentowych                                                               | +/- 1 p.p.    | +/- 1 p.p.    |
| Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych | 756           | 671           |
| <b>Wpływ na wynik brutto okresu razem</b>                                                        | <b>756</b>    | <b>671</b>    |
| Podatek dochodowy                                                                                | 144           | 128           |
| <b>Wpływ na wynik netto okresu razem</b>                                                         | <b>612</b>    | <b>543</b>    |

Ryzyko stóp procentowych – zobowiązań z tytułu kredytów [tys. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy

|                                                                                                   | na 31.12.2025 | na 31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Stan zobowiązań z tytułu kredytów                                                                 | 90 987        | 156 010       |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów                                                     | (9 655)       | (7 528)       |
| Szacowana zmiana stóp procentowych                                                                | +/- 1 p.p.    | +/- 1 p.p.    |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów z uwzględnieniem wzrostu/(spadku) stóp procentowych | 910           | 1 560         |
| <b>Wpływ na wynik brutto okresu razem</b>                                                         | <b>910</b>    | <b>1 560</b>  |
| Podatek dochodowy                                                                                 | 173           | 296           |
| <b>Wpływ na wynik netto okresu razem</b>                                                          | <b>737</b>    | <b>1 264</b>  |

# Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka posiadała salda wyrażone w walucie obcej. W związku z tym dokonywano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut. Na podstawie

przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ 10% zmiany kursu EUR/zł na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek, w obrębie poszczególnych kategorii należności.

## Ryzyko walutowe - pożyczek [tys. EUR]

|                                                      | Wartość obliczona dla celów analizy |               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                                      | na 31.12.2025                       | na 31.12.2024 |
| Stan zobowiązań z tytułu pożyczek                    | 260 779                             | 160 690       |
| Szacowana zmiana kursu walut                         | +/- 1 p.p.                          | +/- 1 p.p.    |
| Szacowane przychody/koszty z tyt. zmiany kursu walut | 2 608                               | 1 607         |
| <b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>            | <b>2 608</b>                        | <b>1 607</b>  |
| Podatek dochodowy                                    | 495                                 | 305           |
| <b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>             | <b>2 113</b>                        | <b>1 302</b>  |

## Ryzyko walutowe - obligacji [tys. EUR]

|                                                      | Wartość obliczona dla celów analizy |               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                                      | na 31.12.2025                       | na 31.12.2024 |
| Stan zobowiązań z tytułu obligacji                   | 181 748                             | 183 739       |
| Szacowana zmiana kursu walut                         | +/- 1 p.p.                          | +/- 1 p.p.    |
| Szacowane przychody/koszty z tyt. zmiany kursu walut | 1 817                               | 1 837         |
| <b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>            | <b>1 817</b>                        | <b>1 837</b>  |
| Podatek dochodowy                                    | 345                                 | 349           |
| <b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>             | <b>1 472</b>                        | <b>1 487</b>  |

# Ryzyko kredytowe

W przypadku należności oraz pożyczek, podmioty z którymi Spółka posiada te rozrachunki nie mają publikowanych zewnętrznych ratingów. Spółka udzieliła pożyczek do jednostek współkontrolowanych Galerii Młociny, Towarowa 22 oraz Resi4Rent, 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 wystąpił ruchy na wartości brutto i odpisie pomiędzy poziomami. Pożyczkobiorcy nie posiadają zewnętrznych ratingów, Spółka 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 powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Specyfika działalności Spółki w obszarze sprzedaży powierzchni mieszkaniowych, najmu oraz świadczenia usług sprawia, że Spółka nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe.

Na 31 grudnia 2025 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług, stosując macierz rezerw opracowaną na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów w podziale 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.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

| Okres   | Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności | Wartość brutto należności handlowych | Odpis na oczekiwane straty kredytowe |
|---------|-------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| bieżące | 0,92%                                     | 58 461                               | 487                                  |
| 1-30    | 0,45%                                     | 5 980                                | 28                                   |
| 31-90   | 12,08%                                    | 392                                  | 24                                   |
| 91-360  | 22,18%                                    | 732                                  | 166                                  |
| >361    | 88,09%                                    | 496                                  | 439                                  |

Odpis na oczekiwane straty kredytowe na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

| Okres   | Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności | Wartość brutto należności handlowych | Odpis na oczekiwane straty kredytowe |
|---------|-------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| bieżące | 0,52%                                     | 52 096                               | 265                                  |
| 1-30    | 0,49%                                     | 1 278                                | 7                                    |
| 31-90   | 12,45%                                    | 292                                  | 11                                   |
| 91-360  | 22,25%                                    | 98                                   | 23                                   |
| >361    | 87,55%                                    | 2 859                                | 2 794                                |

Na 31 grudnia 2025 r. Spółka posiada 296 658 tys. zł brutto udzielonych pożyczek, które zostały zaklasyfikowane do koszyka 1 według MSSF 9. W wyniku przeprowadzonej analizy oczekiwanych strat kredytowych, Spółka rozpoznała odpisy dotyczące pożyczek w koszyku 1 w wysokości 1 327 tys. zł (na 31 grudnia 2024 r. 1 614 tys. zł). Dodatkowo na 31 grudnia 2025 r. Spółka posiada 36 294 tys. zł brutto udzielonych pożyczek, które zostały zaklasyfikowane do koszyka 3. W wyniku przeprowadzonej analizy oczekiwanych strat kredytowych, Spółka rozpoznała odpisy dotyczące pożyczek w koszyku 3 w wysokości 35 979 tys. zł (na 31 grudnia 2024 8 914 tys. zł).

Dodatkowo Spółka 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 Spółki 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, Spółka korzysta z usług renomowanych jednostek.

W odniesieniu do wymienionych kategorii występuje ryzyko koncentracji wynikające z utrzymywania powyżej 50% środków w banku mBank S.A.

**Instytucje finansowe, z których korzystna Spółka posiadają ratingi zewnętrzne na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]**

| rating wg Fitch Issuer Default Ratings | Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| A1                                     | 2 899                                                  |
| BB+                                    | 851                                                    |
| BBB-                                   | 1                                                      |
| BBB+                                   | 68 624                                                 |
| BBB                                    | 19 732                                                 |
| A-                                     | 1 754                                                  |
|                                        | <b>93 861</b>                                          |

**Instytucje finansowe, z których korzystna Spółka posiadają ratingi zewnętrzne na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]**

| rating wg Fitch Issuer Default Ratings | Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| A-                                     | 38 497                                                 |
| BB+                                    | 431                                                    |
| BB-                                    | 0                                                      |
| BBB                                    | 266                                                    |
| BBB-                                   | 55 299                                                 |
| BBB+                                   | 985                                                    |
|                                        | <b>95 478</b>                                          |

**Ryzyko utraty płynności**

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, polegające na tym, że Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału zapasowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Zdaniem Zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej

chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe. Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 r. i na 31 grudnia 2024 r.:

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

| Okres           | Gwarancje | Obligacje | Zobowiązania handlowe i pozostałe | Leasing | Kredyty | Pożyczki | Pochodne instrumenty finansowe |
|-----------------|-----------|-----------|-----------------------------------|---------|---------|----------|--------------------------------|
| Do 1 roku       | 2 626 458 | 260 915   | 72 066                            | 12 237  | 90 987  | 196 478  | -                              |
| 1 roku do 3 lat | -         | 892 089   | -                                 | 18 665  | -       | -        | -                              |
| 3 roku do 5 lat | -         | 368 767   | 11 690                            | 18 564  | -       | 252 261  | -                              |
| Powyżej 5 lat   | -         | -         | -                                 | 4 438   | -       | -        | -                              |
| Razem           | 2 626 458 | 1 521 771 | 83 756                            | 53 904  | 90 987  | 448 739  | -                              |

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

| Okres           | Gwarancje | Obligacje | Zobowiązania handlowe i pozostałe | Leasing | Kredyty | Pożyczki | Pochodne instrumenty finansowe |
|-----------------|-----------|-----------|-----------------------------------|---------|---------|----------|--------------------------------|
| Do 1 roku       | 2 632 772 | 307 412   | 120 601                           | 23 441  | 162 917 | 25 470   | -                              |
| 1 roku do 3 lat | -         | 620 460   | -                                 | 18 306  | -       | 175 352  | -                              |
| 3 roku do 5 lat | -         | 916 696   | -                                 | 18 395  | -       | -        | -                              |
| Powyżej 5 lat   | -         | -         | -                                 | 13 417  | -       | -        | -                              |
| Razem           | 2 632 772 | 1 844 568 | 120 601                           | 73 559  | 162 917 | 200 822  | -                              |

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2025 r. i na 31 grudnia 2024 r. była zgodna z celami Spółki.

# 3.7

## Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Spółki 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. Spółka, zarządzając tym ryzykiem, podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Spółka monitoruje kapitał za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

### Wskaźniki zadłużenia [tys. PLN]

|                                      | Nota | na<br>31.12.2025 | na<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem | 18   | 1 902 131        | 1 740 000        |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy      |      | -                | -                |
| Zobowiązania z tytułu leasingu       | 18   | 51 962           | 70 438           |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 16   | (93 861)         | (95 479)         |
| Zadłużenie netto                     |      | 1 860 232        | 1 714 959        |
| Kapitał własny razem                 |      | 1 025 184        | 1 227 581        |
| Kapitał ogółem                       |      | 2 885 416        | 2 942 540        |
| Wskaźnik zadłużenia                  |      | 64,47%           | 58,28%           |

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2025 r. i na 31 grudnia 2024 r. była zgodna z celami Spółki.

# 3.8

## Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi

### Istotne umowy z podmiotami powiązanymi

W związku z przyjętym przez grupę Echo Investment S.A. modelem realizacji każdego centrum handlowego, budynku biurowego oraz wybranych projektów mieszkaniowych przez odrębny podmiot zależny, duża liczba transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi.

#### Umowy dotyczące największych transakcji z podmiotami powiązanymi w 2025 r. [tys. PLN]

| Przedmiot umowy                                    | Kontrahent – inwestor                                | Wartość transakcji |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| Umowa o generalną realizację inwestycji            | Villea Investments sp. z o.o.                        | 62 579             |
| Porozumienie w sprawie podziału kosztów inwestycji | Archicom Perth sp. z o.o.                            | 28 475             |
| Umowa współpracy strategicznej                     | Archicom S.A.                                        | 12 023             |
| Umowa Development Management Agreement             | Project Towarowa 22 sp. z o.o.                       | 11 912             |
| Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości       | Galeria Libero – Projekt Echo – 120 sp. z o.o. sp.k. | 10 904             |
| Umowa Development Support Agreement                | SGE Propco 1 Societe Aresponsabilite Limitee         | 9 675              |
| Umowa Development Management Agreement             | Hotel Wrocław Bardzka sp. z o.o.                     | 6 863              |
| Umowa Development Management Agreement             | Hotel Gdańsk Zielont Trójkąt sp. z o.o.              | 6 064              |
| Umowa Development Management Agreement             | R4R Gdańsk Stocznia sp. z o.o.                       | 5 567              |
| Zarządzanie procesem zbywania mieszkań             | R4R Warszawa Browary sp. z o.o.                      | 5 115              |
| Umowa o wykonanie prac wykończeniowych             | Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.                 | 5 084              |
| Umowa Development Support Agreement                | SGE Propco 3 Societe Aresponsabilite Limitee         | 4 746              |
| Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym | Projekt139 – Grupa Echo sp. z o.o. sp.k.             | 3 805              |
| Umowa Development Support Agreement                | SGE Propco 2 Societe Aresponsabilite Limitee         | 3 483              |
| Umowa o wykonanie prac wykończeniowych             | City Space Management sp. z o.o.                     | 2 979              |
| Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości       | Echo – Arena sp. z o.o.                              | 2 706              |
| Umowa Development Support Agreement                | Hotel Kraków Romanowicza sp. z o.o.                  | 2 408              |
| Umowa Development Support Agreement                | SGE Propco 5 Societe Aresponsabilite Limitee         | 2 198              |
| Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym | Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.                        | 2 172              |

Transakcje z podmiotami powiązanymi wyszczególnione w sprawozdaniu finansowym dotyczą jednostek zależnych.

# Transakcje z podmiotami powiązanymi na 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]

| Podmiot powiązany           | Sprzedaż       | Zakup         | Aktywa         | Odpis aktualizujący | Zobowiązania   |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|
| Jednostki zależne           | 166 062        | 43 138        | 44 751         | 36 429              | 458 414        |
| - handlowe                  | 166 062        | 43 138        | 29 729         | 450                 | 9 675          |
| - pożyczki                  | -              | -             | 15 022         | 35 979              | 448 739        |
| Jednostki współkontrolowane | 77 548         | 502           | 294 636        | -                   | 16             |
| - handlowe                  | 77 548         | 502           | 14 011         | -                   | 16             |
| - pożyczki                  | -              | -             | 280 625        | -                   | -              |
| Właściciele                 | -              | 18 253        | -              | -                   | 2 661          |
| - handlowe                  | -              | 18 253        | -              | -                   | 2 661          |
| Kluczowy personel           | 5 816          | -             | -              | -                   | 15 794         |
| - handlowe                  | 5 816          | -             | -              | -                   | -              |
| - program motywacyjny       | -              | -             | -              | -                   | 15 794         |
| <b>Razem</b>                | <b>249 426</b> | <b>61 893</b> | <b>339 387</b> | <b>36 429</b>       | <b>476 885</b> |

Odpis aktualizujący na aktywa wynikające z transakcji z jednostkami powiązanymi na 31 grudnia 2025 r. jego wartość wyniosła 36 429 tys. zł.

# Transakcje z podmiotami powiązanymi na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

| Podmiot powiązany           | Sprzedaż       | Zakup         | Aktywa         | Odpis aktualizujący | Zobowiązania   |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|
| Jednostki zależne           | 85 928         | 45 145        | 193 017        | 9 190               | 180 204        |
| - handlowe                  | 85 928         | 45 145        | 30 847         | 276                 | 12 454         |
| - pożyczki                  | -              | -             | 162 170        | 8 914               | 167 750        |
| Jednostki współkontrolowane | 50 683         | 385           | 332 972        | 2 307               | 1 905          |
| - handlowe                  | 50 683         | 385           | 20 805         | 2 307               | 1 905          |
| - pożyczki                  | -              | -             | 312 167        | -                   | -              |
| Właściciele                 | -              | 18 165        | -              | -                   | -              |
| - handlowe                  | -              | 18 165        | -              | -                   | -              |
| Kluczowy personel           | -              | -             | -              | -                   | 21 308         |
| - program motywacyjny       | -              | -             | -              | -                   | 21 308         |
| <b>Razem</b>                | <b>136 611</b> | <b>63 695</b> | <b>525 989</b> | <b>11 497</b>       | <b>203 417</b> |

# 3.9

## Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

### ORGANIZACJA

---

#### **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.

**Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. [PLN]**

| <b>Seria</b> | <b>Kod ISIN</b> | <b>Data</b> | <b>Wartość nominalna [tys. PLN]</b> |
|--------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|
| L            | PLECHPS00332    | 23.02.2026  | 50 000                              |
| <b>Razem</b> |                 |             | <b>50 000</b>                       |

# 3.10 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

## 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                                               | 6 0126           | 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                                               | 16449            | 1 689 561         |
| Małgorzata Turek    | 315 019                  | 191 648          | 980 900                                                 | 10 401           | 1 497 968         | 325 800                  | 214 200          | 1 234 000                                               | 6710             | 1 780 710         |
| <b>Razem</b>        | <b>2 704 784</b>         | <b>1 225 101</b> | <b>8 721 927</b>                                        | <b>151 763</b>   | <b>12 803 575</b> | <b>2 725 382</b>         | <b>1 235 761</b> | <b>7 977 320</b>                                        | <b>136 355</b>   | <b>12 074 818</b> |
| <b>Razem w roku</b> | <b>2 704 784</b>         | <b>1 225 101</b> | <b>8 721 927</b>                                        | <b>151 763</b>   | <b>12 803 575</b> | <b>2 725 382</b>         | <b>1 235 761</b> | <b>7 977 320</b>                                        | <b>136 355</b>   | <b>12 074 818</b> |

## 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% + (plus) (suma wysokości dywidend przypadających na jedną akcję otrzymanych po 1 stycznia 2025 r. – (minus) 4,00 zł) / (podzielone przez) 12,00 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.

## **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 oraz 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 Dezse       | 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                | -                                                       | -                |

# 3.11

## Umowy z firmą audytorską

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 dniu 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 dnia, 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 pierwszy kwartał 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           |
| <b>Razem</b>                                                                                               | <b>1 607 000</b> |

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

**Anna Gabryszewska-Wybraniec**  
Główna Księgowa



Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Kielce, 24 marca 2026 r.

# Oświadczenie Zarządu



• Akademik al. 29 Listopada, Kraków

## Oświadczenie Zarządu

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Roczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe 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 oraz jej wynik finansowy.

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

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**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 Chomątkowski  
[be.net/chomatoski](http://be.net/chomatoski)

**ECHO**  
G R O U P