

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy kapitałowej **2025**



ECHO
GROUP

• Office House, Warszawa

Spis treści

1

Sprawozdanie Zarządu	8
1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	9
Zarząd	10
Rada Nadzorcza	12
1.2 Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu	15
1.3 Model biznesowy	18
1.4 Wybrane dane finansowe Grupy	19
1.5 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznych sprawozdaniach finansowych	
Spółki oraz Grupy	20
1.6 Segmenty Grupy	21
1.7 Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	26
1.8 Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	30
1.9 Najważniejsze zdarzenia w 2025 r.	31
1.10 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	41
1.11 Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	43
1.12 Segment mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	47
1.13 Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	50
1.14 Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	53
1.15 Portfel nieruchomości Grupy Echo na 31 grudnia 2025 r.	55
1.16 Główne inwestycje w 2025 r. – zakupy nieruchomości	70
1.17 Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2025 r.	71
1.18 Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w nadchodzących kwartałach	73
1.19 Polityka dywidendowa i dywidenda	76
1.20 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi	78
1.21 Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	80
1.22 Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	84
1.23 Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	86
1.24 Informacje o pożyczkach udzielonych w 2025 r., w tym podmiotom powiązanym	91
1.25 Umowy z firmą audytorską	93
1.26 Skład Grupy Kapitałowej	94
1.27 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	95
1.28 Jak zarządzamy ryzykiem	97

Oświadczenie Zarządu**102****Oświadczenie Zarządu na temat informacji niefinansowych****104**

Integralną częścią Rocznego Sprawozdania Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2025 r. jest Sprawozdanie Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2025 r.

Kontakt**106**

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów



**Nicklas
Lindberg**

Prezes Echo Investment

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

rok 2025 był dla Grupy Echo okresem dobrych wyników i konsekwentnej realizacji strategii, opartej na sprzedaży aktywów komercyjnych, wzmacnianiu płynności oraz dynamicznym rozwoju projektów w największych miastach Polski.

Grupa Echo rozwija działalność, odpowiadając na rosnące potrzeby mieszkaniowe w Polsce zarówno poprzez realizację mieszkań na sprzedaż, jak i rozwój w segmencie mieszkań na wynajem czy prywatnych akademików. Sektor living pozostaje jednym z kluczowych kierunków naszego wzrostu, ale dostrzegamy sygnały ożywienia także w sektorze komercyjnym.

W 2025 r. utrzymaliśmy wysoką aktywność oraz bardzo dobre tempo sprzedaży, osiągając poziom ponad 2,8 tys. sprzedanych mieszkań, w tym rekordowe 1 066 lokali w czwartym kwartale pod marką Archicom. Jednocześnie Resi4Rent umocniło pozycję lidera rynku PRS w Polsce, z portfelem około 7,5 tys. gotowych lokali w 22 projektach oraz ponad 2 tys. w budowie.

Rozwijamy również segment prywatnych akademików StudentSpace, odpowiadając na wysoki popyt ze strony polskich i zagranicznych studentów na wysokiej jakości miejsca do życia i nauki, co dodatkowo zwiększa atrakcyjność naszego portfela na polskim rynku dla inwestorów.

Kontynuujemy też rozwój w segmencie biurowym w centralnych lokalizacjach. W 2025 r. wynajęliśmy łącznie ponad 93 tys. mkw. przestrzeni pracy. Ukończyliśmy realizację budynku Office House, a jednocześnie realizujemy nowe projekty w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu, w tym wieżowiec AFI Tower w superkwartale Towarowa22, który dostarczy około 55 tys. mkw. powierzchni biurowej. Koncentrujemy się na dalszym rozwoju projektów w Warszawie.

Wykorzystując powrót aktywności na rynku inwestycyjnym, przeprowadziliśmy też inne transakcje – oczekującą na finalizację sprzedaż części portfela Resi4Rent (ponad 5 300 lokali) o wartości 2,4 mld zł, sprzedaż udziałów w Office House wycenionym na 160,5 mln EUR, czy sprzedaż Brain Park C za ok. 33 mln EUR i biurowca City 2 za 31 mln EUR.

Segment handlowo-usługowy, w tym gastronomia, pozostaje ważnym elementem naszej strategii, wzmacniając model wielofunkcyjnych projektów typu destination. Nieustannie rozwijamy naszą ofertę, aby lepiej odpowiadać na oczekiwania klientów i jednocześnie realizować strategię mixed-use. Potwierdzeniem tego było sfinalizowanie sprzedaży Libero Katowice za 103 mln EUR, co stanowiło największą transakcję pojedynczego obiektu handlowego w Polsce w 2025 r.

Na koniec roku wartość aktywów Grupy wyniosła 6,6 mld zł przy jednoczesnym utrzymaniu silnej pozycji gotówkowej na poziomie 377 mln zł.

W 2026 r. Echo Investment obchodzi 30-lecie działalności – to dla nas moment podsumowań, ale przede wszystkim dalszych ambitnych planów rozwoju. Konsekwentnie koncentrujemy się na działalności deweloperskiej, uwalniając kapitał z dojrzałych aktywów, aby inwestować go w projekty o najwyższym potencjale wzrostu, zmniejszać zadłużenie oraz wypłacać dywidendę akcjonariuszom.

Z poważaniem,



Nicklas Lindberg



Grupa Echo Investment – wiodący uczestnik sektora nieruchomości w Polsce

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

Grupę tworzy łącznie ok. 200 spółek zależnych i współzależnych, w tym ogólnopolski deweloper mieszkaniowy Archicom, platforma Resi4Rent oferująca usługę mieszkań w abonamencie oraz CitySpace działające w segmencie biur elastycznych. W 2024 r.

działalność rozpoczął też concept prywatnych domów studenckich StudentSpace w formule joint-venture z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners. W 2025 r. oddano do użytku miejsca dla studentów na terenie wielofunkcyjnego kompleksu WITA oraz przy al. 29 Listopada w Krakowie. Pod marką Echo Investment prowadzone są operacje w sektorze komercyjnym, a także realizowane wielofunkcyjne projekty „destinations”. Przykładem jest kompleks Towarowa 22, gdzie rozpoczęła się realizacja budynku mieszkaniowego AFI Tower.

Rozwój w oparciu o strategię rentownego wzrostu

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

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

Działania Grupy Echo Investment prowadzone są również w oparciu o przyjętą w 2023 r. Strategię ESG,

która określa zobowiązania i wskazuje priorytety Grupy w zakresie zrównoważonego rozwoju w perspektywie do 2030 r. Ma również wkład do 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ.

W trosce o zrównoważony rozwój oraz potrzeby wszystkich interesariuszy, Grupa Echo Investment regularnie raportuje swoje cele i działania w obszarze ESG. Jej strategia zakłada stałe dążenie do zeroemisyjności realizowanych projektów oraz fundamentalny wkład w prawidłowy rozwój miast.

Budynki wyróżniają się pod względem rozwiązań prośrodowiskowych, w tym w zakresie ograniczania śladu węglowego, co jest jednym z głównych założeń strategii ESG Grupy.

2025

Rok 2025 w liczbach



Echo i Archicom zawarły **2 847 umów** przedwstępnych i deweloperskich. W ręce klientów trafiły klucze do **2 138 mieszkań**.



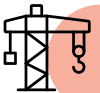
W biurowcach Echo Investment **wynajęto łącznie ponad 93 tys. mkw.** powierzchni.



Zakończono budowę i oddano do użytkowania pierwsze trzy akademiki StudentSpace w Krakowie, oferujące łącznie **1 221 miejsc dla studentów**.



450 uczniów rozpoczęło naukę w modelowej publicznej szkole podstawowej, którą Echo Investment sfinansowało i zrealizowało przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie.



Na koniec 2025 r. w budowie pozostawało ponad **2 tys. lokali mieszkaniowych Resi4Rent** przeznaczonych na wynajem.



Resi4Rent utrzymało pozycję największego gracza w sektorze mieszkań na wynajem w Polsce, realizując łącznie ok. **7 tys. gotowych lokali w 21 projektach**.



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



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



Grupa sprzedała w 2025 r. projekty komercyjne: T22 Budynek B, City 2, Brain Park C oraz centrum handlowe Libero Katowice. Łączna wartość tych transakcji wyniosła **ok. 296,5 mln EUR**.



Grupa zaprezentowała **raport ESG za 2025 r.** – przygotowany zgodnie ze standardem wprowadzonym przez unijną dyrektywę CSRD.

Sprawozdanie Zarządu



1.1

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

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

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

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

najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

Stan zatrudnienia w Grupie Echo na 31 grudnia 2025 r. wynosił 642 osób, bez przeliczania na ekwiwalenty pełnego czasu pracy.

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

1996 r.

Debiut Echo Investment na GPW



Zarząd

W 2025 r. nie było zmian w Zarządzie Echo Investment S.A. 19 lutego 2026 r. członek Zarządu Pan Artur Langner złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

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

Na dzień przekazania niniejszego raportu, Zarząd funkcjonuje w następującym składzie:



Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment S.A.

Prezes Spółki od 2016 r. Odpowiada za strategię i rozwój firmy. Od 2021 r. pełni równolegle funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej w spółce Archicom S.A.

Od 2016 r. Echo Investment znacząco zwiększyło skalę działalności. Wprowadzona w życie Strategia Rentownego Wzrostu przekształciła Echo Investment w klasycznego dewelopera, który działa w siedmiu największych miastach Polski, lidera rynku w segmentach mieszkaniowym, biurowym oraz nieruchomości handlowo-rozrywkowych. Grupa zaczęła projektować i budować wielofunkcyjne miejskie projekty zwane „destinations”, w których ludzie mogą mieszkać, pracować i spędzać wolny czas. Rozpoczęła również działalność w segmencie biurowej powierzchni elastycznej (CitySpace) oraz mieszkań na wynajem (Resi4Rent). Zwiększając skalę w segmencie mieszkaniowym w 2021 r. Echo Investment przejęło wrocławską spółkę Archicom S.A.

Przed 2015 r. Nicklas Lindberg był związany z grupą Skanska, w której pełnił funkcje kierownicze. Był m.in. Prezesem Skanska Commercial Development Europe (CDE), szefem Skanska Property Poland, Prezesem i Dyrektorem Finansowym Skanska w Rosji a także menadżerem w jednostkach Residential Development w krajach nordyckich. W 2001 r. ukończył studia na Uniwersytecie w Lund.

Obszar odpowiedzialności: ład korporacyjny, bezpieczeństwo na budowie, zarządzanie wpływem przedsiębiorstwa, zarządzanie różnorodnością oraz włączeniem: zagadnienia społeczne poprawiające otoczenie realizowanych projektów.



Maciej Drozd

Wiceprezes ds. Finansowych
Echo Investment S.A.

W Zarządzie Echo Investment od 2015 r. Odpowiada za finanse oraz funkcje wsparcia. Od 2021 r. pełni równolegle funkcję członka Rady Nadzorczej w spółce Archicom S.A.

Zrestrukturyzował Grupę Echo Investment przy wprowadzaniu Strategii Rentownego Wzrostu. Jego zadaniem była m.in. zmiana modelu działania i finansowania grupy, która była długoterminowym właścicielem portfela nieruchomości komercyjnych generujących stałe przychody z czynszu, a stała się klasycznym deweloperem, skupiającym się na szybkim obrocie kapitałem i generowaniu wysokich zwrotów. Spółka jest również jednym z największych emitentów obligacji w sektorze nieruchomości.

Od 1995 r. Maciej Drozd był związany z Grupą Eastbridge, początkowo jak Dyrektor Finansowy spółek operacyjnych tej Grupy. W latach 2009 – 2015, pełnił funkcję dyrektora finansowego (CFO) oraz Partnera Zarządzającego.

Studiował filozofię, matematykę i zarządzanie na Uniwersytecie Warszawskim. Jest magistrem filozofii, magistrem zarządzania oraz absolwentem studiów MBA University of Illinois.

Obszar odpowiedzialności: ład korporacyjny, zarządzanie ryzykiem, zarządzanie zasobami ludzkimi, bezpieczeństwo na budowie, prawa człowieka.



Rafał Mazurczak

Wiceprezes Echo Investment S.A.

Od 2026 r. Wiceprezes Zarządu Echo Investment S.A. Zarządza rozwojem projektów komercyjnych spółki: projektowaniem, realizacją, najmem i zarządzaniem powierzchnią oraz fit-outami. Od 2025 r. Rafał Mazurczak pełni funkcję także Chief Operating Officer Grupy Echo oraz Prezesa Zarządu CitySpace.

Karierę rozpoczął w 2000 r. jako Manager ds. Wynajmu Projektów Biurowych Echo Investment. W latach 2007 – 2013 pełnił funkcję Dyrektora ds. Wynajmu w Dziale Biurowym, od 2013 r. był Dyrektorem Działu Biurowego, a w latach 2016 – 2026 Członkiem Zarządu. Współtworzył strategię rozwoju tej części biznesu w Echo Investment i wprowadzał ją w życie. Odpowiadał za budowę, wynajem i marketing flagowego projektu spółki – wieżowca Q22 w Warszawie, a także Parku Rozwoju, kompleksu O3 Business Park w Krakowie, A4 Business Park w Katowicach, biurowca Tryton w Gdańsku czy West Gate i Nobilis we Wrocławiu. W 2021 r., kiedy Echo Investment połączyło Działy Biurowy i Centrów Handlowych, Rafał Mazurczak objął odpowiedzialność za stworzony z nich Dział Nieruchomości Komercyjnych.

Obszar odpowiedzialności: zarządzanie łańcuchem dostaw, bezpieczeństwo na budowie, ochrona środowiska, zarządzanie ryzykiem, zarządzanie zasobami ludzkimi, CSR.



Małgorzata Turek

Członek Zarządu
Echo Investment S.A.

Powołana na stanowisko Członka Zarządu Spółki w 2019 r. Odpowiada za dział inwestycji, sprzedaży nieruchomości oraz planowania i przygotowania projektów. Od 2021 r. pełni równolegle funkcję członka Rady Nadzorczej w spółce Archicom S.A.

Ma ponad dwudziestoletnie doświadczenie w branży nieruchomości zdobyte w firmach inwestycyjnych, deweloperskich i międzynarodowych kancelariach prawnych. Jest specjalistką w zarządzaniu aktywami, a także transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości.

Od 2017 r. była Prezesem Globalworth Poland Real Estate, gdzie odpowiadała m.in. za organizację, budowę zrównoważonego portfela nieruchomości generujących przychody. Swoje doświadczenie zdobywała w Skanska Property Poland. W latach 2012–2017 jako Członek Zarządu (COO) odpowiadała za transakcje i działalność operacyjną. Poprzednio pracowała w renomowanej kancelarii prawnej Linklaters, gdzie specjalizowała się w transakcjach na rynku nieruchomości komercyjnych.

Jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie oraz członkiem Izby Radców Prawnych w Polsce.

Obszar odpowiedzialności: ład korporacyjny, zarządzanie wpływem przedsiębiorstwa, bezpieczeństwo na budowie, zarządzanie zasobami ludzkimi.

Rada Nadzorcza

Na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się 26 czerwca 2025 r. została powołana Rada Nadzorcza na nową kadencję.

Na 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu, funkcjonuje ona w następującym składzie:



Prezes i Dyrektor Generalny w Grupie Wing, a także Przewodniczący Rady Nadzorczej w Echo Investment S.A. w Polsce i Bauwert AG w Niemczech. Był założycielem Grupy Wing w 1999 r. i od tego czasu jest jej Wiceprezesem, odpowiedzialnym za rozwój i działalność inwestycyjną Grupy we wszystkich poziomach aktywów i we wszystkich lokalizacjach geograficznych.

Jest absolwentem Princeton University (Woodrow Wilson School of Public and International Affairs, Princeton University – tytuł licencjata) oraz Akademii Dyplomatycznej w Wiedniu (tytuł magistra). Włada angielskim, węgierskim, francuskim, niemieckim i hiszpańskim.

Noah M. Steinberg

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.



Tibor Veres

Wiceprzewodniczący Rady
Nadzorczej Echo Investment S.A.

Tibor Veres ukończył studia ekonomiczne na Uniwersytecie Moskiewskim. W 1986 r. założył Wallis Group w 1989 r., gdzie nadal jest głównym właścicielem i prezesem. W ciągu ostatnich 35 lat Wallis Group wypracowała sobie znaczącą pozycję regionalną w wielu obszarach handlowych i przemysłowych dzięki swojej działalności krajowej i międzynarodowej.

W swojej karierze jako przedsiębiorca, dyrektor i inwestor Tibor Veres uczestniczył w założeniu takich firm jak między innymi WING Group, Praktiker, Graboplast, Pannon GSM, Milton Bank, Market Zrt., Index, Danubius Rádió, a także AutoWallis i Alteo, które są notowane w kategorii Prime na Giełdzie Papierów Wartościowych w Budapeszcie. Obecnie jest Członkiem Zarządu WING Group i Graboplast oraz rady powierniczej węgierskiego UNICEF.



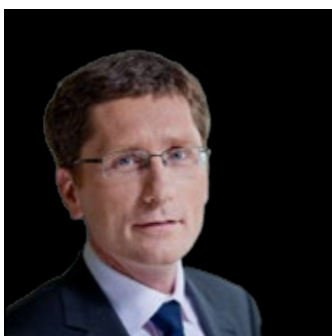
Margaret Dezse

Niezależny Członek Rady
Nadzorczej Echo Investment S.A.

Była partnerem w Ernst & Young (EY) i PwC, gdzie przepracowała łącznie 35 lat, z czego 21 lat jako partner w obszarach doradztwa transakcyjnego i finansowania przedsiębiorstw – początkowo w PwC, przez ostatnie 11 lat w EY.

Urodziła się w Kanadzie i tam rozpoczęła karierę jako biegły rewident. W 1998 r. przeprowadziła się na Węgry i szybko przeszła z działu audytu do działu prywatyzacji i finansowania przedsiębiorstw. Przez ponad 30 lat pracy doradzała przy kilkuset transakcjach, wspierając klientów z różnych sektorów gospodarki przy podejmowaniu decyzji strategicznych i inwestycyjnych.

Oprócz szefowania działom finansowania przedsiębiorstw i doradztwa transakcyjnego na Węgrzech, Margaret sprawuje funkcje kierownicze w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Jest obecnie niezależnym członkiem Rady Dyrektorów oraz Przewodniczącą Komitetu Audytu Masterplast Nyrt, niezależnym członkiem Rady Doradczej Zarządu Kometa Zrt, niezależnym członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Komitetu Audytu CIB Bank oraz członkiem Grupy Intesa Sanpaolo. Była także członkiem Impact Ventures – funduszu venture capital o orientacji prospołecznej oraz obecnie jest członkiem Niezależnego Komitetu Doradczego ds. Nadzoru (IOAC) Światowego Programu Żywnościowego ONZ (WFP).



Sławomir Jędrzejczyk

Niezależny Członek Rady
Nadzorczej Echo Investment S.A.

Posiada blisko 30 lat doświadczenia w spółkach notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Aktualnie Wiceprezes ds. Finansowych Orlen S.A. Odpowiada za obszar finansów, kontroling, księgowość, podatki, zarządzanie łańcuchem dostaw, relacje inwestorskie, M&A oraz transformację systemów finansowych.

W latach 2017–2025 niezależny członek Rad Nadzorczych, mentor i prywatny inwestor. W latach 2008–2017 piastował stanowisko Wiceprezesa ds. Finansowych PKN Orlen S.A., a także Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Unipetrol a.s., Członka Zarządu Orlen Lietuva oraz Członka Rady Dyrektorów Orlen Upstream Kanada. We wcześniejszych latach Prezes Zarządu spółki Emitel. Pracował także w Grupie Telekomunikacja Polska, ORFE, Impexmetal i PwC.

Absolwent Senior Executive Program London Business School, Association of Chartered Certified Accountants ACCA oraz Politechniki Łódzkiej Wydziału Elektroniki.



Maciej Dyjas

Członek Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.

Współwłaściciel i Partner Zarządzający Griffin Capital Partners.

Rozpoczął swoją karierę w firmach konsultingowych powiązanych z Hewlett Packard w Niemczech i Stanach Zjednoczonych. Następnie został wspólnym inwestorem, Partnerem, a następnie Partnerem Zarządzającym i Dyrektorem Generalnym Eastbridge Group, funduszu inwestycyjnego typu evergreen w większości należącego do rodziny Brucknerów. Równolegle zajmował kilka stanowisk wykonawczych i niewykonawczych w zarządkach kontrolowanych przez Grupę, w tym Prezesa EM&F, notowanej na GPW oraz Dyrektora Generalnego DTH Capital w Nowym Jorku. W 2014 r., kiedy odszedł z Eastbridge Group, firma posiadała aktywa o wartości ponad 3 mld USD w sektorach handlu detalicznego, dóbr konsumpcyjnych i nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej, UE i USA.

Jest absolwentem matematyki oraz informatyki na Uniwersytecie Warszawskim, studia kontynuował w zakresie biznesu, psychologii zarządzania i komunikacji w Stuttgarcie oraz Frankfurt nad Menem.



Nebil Şenman

Członek Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.

Partner Zarządzający i współwłaściciel Griffin Capital Partners. Przez dziewięć lat pełnił kluczowe funkcje jako Starszy Wiceprezes (senior Vice-President) i Członek Rady Nadzorczej w funduszach nieruchomości grupy Oaktree w Niemczech i Polsce, odpowiadając za operacje warte wiele miliardów euro. Przed dołączeniem do Oaktree, przez osiem lat zajmował się doradztwem w zakresie nieruchomości i spraw korporacyjnych w Ernst & Young Real Estate (wcześniej Arthur Andersen), gdzie piastował stanowiska kierownicze.

Jest absolwentem uniwersytetów w Berlinie (TU Berlin, EBS), Paryżu (ESCP Europe) i Londynie (LSE). Ukończył też studia MBA i studia w zakresie inżynierii lądowej. Posiada także dyplom studiów podyplomowych w dziedzinie zarządzania nieruchomościami (EBS). Należy do Królewskiego Instytutu Akredytowanych Rzeczoznawców (MRICS).



Bence Sass

Członek Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.

Jest doświadczonym ekspertem w zakresie inwestycji nieruchomościowych z ponad 20-letnim doświadczeniem w sektorze nieruchomości komercyjnych. Jako Wiceprezes kieruje zespołem odpowiedzialnym za międzynarodowy rozwój oraz transakcje inwestycyjne Grupy Wing. Jest także członkiem Rady Nadzorczej Bauwert Aktiengesellschaft oraz Wing International. Do tej pory brał udział w transakcjach o łącznym wolumenie przekraczającym 1 mld euro. Odpowiada również za rozwój biznesu i transakcje wewnątrz Grupy. Na wcześniejszym etapie swojej kariery był członkiem wiodącego zespołu finansowania nieruchomości w banku UniCredit.

Uzyskał tytuł licencjata (BA) w Budapest Business School w Budapeszcie oraz tytuł magistra na Uniwersytecie Technologii i Ekonomii w Budapeszcie (MBA).

Jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).



Balázs Gál

Członek Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.

Balázs Gál jest doświadczonym specjalistą w dziedzinie nieruchomości, posiadającym ponad 16-letnie doświadczenie w zakresie nieruchomości komercyjnych i finansów. Jako dyrektor finansowy grupy (CFO) odpowiada za opracowywanie i wdrażanie międzynarodowej strategii finansowania i płynności finansowej Grupy WING. Jest członkiem rad nadzorczych spółek Bauwert AG, Echo Investment S.A. i Archicom S.A. Przed dołączeniem do Grupy WING przez 15 lat pracował w bankowości, zajmując różne stanowiska w Wiedniu i Budapeszcie. W latach 2015–2024 pracował dla Erste Group, największego dostawcy usług finansowych w Europie Środkowej i Wschodniej, gdzie specjalizował się w transakcjach dotyczących nieruchomości komercyjnych i finansowania strukturyzowanego w Europie Środkowej i Wschodniej. Pracując w Wiedniu zainicjował i ustrukturyzował transakcje finansowania nieruchomości o wartości blisko 5 miliardów EUR, a ponadto nadzorował i uczestniczył w transakcjach na rynku kapitałowym i dłużnym związanych z sektorem nieruchomości.

Absolwent Budapest International Business School (licencjat) oraz Budapest University of Technology and Economics (MBA).

Mówi po węgiersku, angielsku i niemiecku, a przez 4 lata uczył się języka polskiego.

1.2

Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu



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

Strategia Echo opiera się na następujących filarach:

Pozycja lidera

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

Podjęte działania

- Dołączenie Grupy, poprzez zakup pakietu większościowej akcji Archicom, do grona pięciu największych deweloperów sprzedających mieszkania klientom indywidualnym w Polsce,
- Przeniesienie w 2023 r. całego biznesu mieszkaniowego Grupy Echo Investment do Archicom, dzięki czemu każda ze spółek zyskała jasno wyznaczoną specjalizację (domeną Echo Investment pozostały projekty komercyjne) i może maksymalizować korzyści z tego wynikające,
- Stałe zwiększanie sprzedaży mieszkań z poziomu sprzedaży ok. 600 w 2015 r. do 2 847 w 2025 r.,
- Rozwijanie spółki Resi4Rent, która jest największym prywatnym podmiotem w Polsce oferującym mieszkania w abonamencie – oddane do użytkowania blisko 7 500 mieszkań na koniec 2025,
- Rozpoczęcie działalności w segmencie prywatnych akademików we współpracy z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners – cel to realizacja ok. 5 000 miejsc w tego typu obiektach w największych ośrodkach akademickich w kraju,
- Rozwój spółki CitySpace (biura serwisowane) w odpowiedzi na trendy rynkowe kształtowane przez zmianę stylu pracy – na koniec 2025 r. CitySpace zarządzał powierzchnią ponad 34 000 mkw.

Duże, wielofunkcyjne projekty

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

Podjęte działania

- Systematyczne poszukiwanie i zwiększanie banku ziemi pod duże, wielofunkcyjne projekty oraz ich udziału w całym banku ziemi Grupy,
- Wzmacnianie przewagi konkurencyjnej poprzez szybsze przygotowanie i budowanie projektów wielofunkcyjnych, wymagający łączenia różnych kompetencji,
- Ukończenie w ostatnich latach z dużym sukcesem inwestycji łączących funkcje biurową, handlową, rozrywkową i mieszkaniową, takich jak Browary Warszawskie czy znaczna część łódzkiej Fuzji,
- Konsekwentna realizacja nowych projektów czerpiących z idei „destinations”, w tym Towarowa22 w Warszawie, Swobodna SPOT we Wrocławiu czy WITA Kraków.

Działalność deweloperska

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

Podjęte działania

- Wydzielenie pracujących aktywów biurowych i handlowych w 2016 r. do osobnej spółki EPP i sprzedaż wszystkich jej udziałów w latach 2016–2018,
- Sprzedaż biurowców i centrów handlowych w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych – w tym także w trakcie budowy lub w szybkim czasie po jej zakończeniu,
- Prowadzenie procesu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w taki sposób, by w momencie oddania do użytku 80% lokali było sprzedane,
- Świadczenie usług deweloperskich dla projektów w ramach JV za wynagrodzeniem.

Koncentracja na Polsce

To najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Skupiamy się na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.

Podjęte działania

- Zakup nieruchomości pod przyszłe projekty wyłącznie w siedmiu największych miastach Polski,
- Sprzedaż wszystkich działek zlokalizowanych poza Polską,
- Sprzedaż wszystkich aktywów spoza głównej działalności.

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

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

Podjęte działania

- Partnerstwo z renomowanymi podmiotami przy dużych i kapitałochłonnych projektach deweloperskich, jak Galeria Młociny w Warszawie (EPP) i Towarowa22 w Warszawie (AFI Europe), w których Echo ma 30% udziałów i prowadzi proces deweloperski i leasingowy za wynagrodzeniem,
- Partnerstwo z globalnym funduszem PIMCO przy rozwijaniu spółki Resi4Rent, w której Echo Investment ma 30% udziałów i dla której świadczy usługi przygotowania i prowadzenia inwestycji za wynagrodzeniem,
- Partnerstwo z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners przy rozwijaniu sieci prywatnych domów studenckich pod marką StudentSpace, w której Echo Investment ma 30% udziałów i dla której świadczy usługi przygotowania i prowadzenia inwestycji za wynagrodzeniem.

Wizja i wartości

Fundamentami kultury korporacyjnej Echo Investment są jasno określone wizja i wartości, a także Kodeks Postępowania oraz pozostałe regulacje wewnętrzne, które wyznaczają standardy działania i relacje z interesariuszami. Stanowią one punkt odniesienia dla podejmowanych decyzji strategicznych i operacyjnych oraz kształtują sposób funkcjonowania organizacji.

Wizja Echo Investment została określona jako „creating destinations”, co oznacza tworzenie miejsc, które przyciągają użytkowników, mieszkańców oraz odwiedzających i realnie wpisują się w tkankę miejską. Grupa koncentruje się na oddawaniu miastom przestrzeni sprzyjających rozwojowi, kreatywności i współpracy, wykraczających poza tradycyjnie

rozumianą funkcję biurową. Realizowane projekty, zlokalizowane w kluczowych ośrodkach biznesowych w Polsce, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Katowice oraz Łódź, mają na celu tworzenie otwartych, funkcjonalnych i komfortowych miejsc, w których użytkownicy mogą swobodnie realizować swoje potrzeby zawodowe i społeczne.

Wartości Echo, określone w Kodeksie Postępowania, stanowią podstawę codziennej działalności Grupy. Obejmują one efektywność, kompetencje, uczciwość, zaufanie, szacunek oraz odpowiedzialność i są uwzględniane zarówno w relacjach wewnętrznych, jak i w kontaktach z partnerami biznesowymi, klientami oraz pozostałymi interesariuszami.

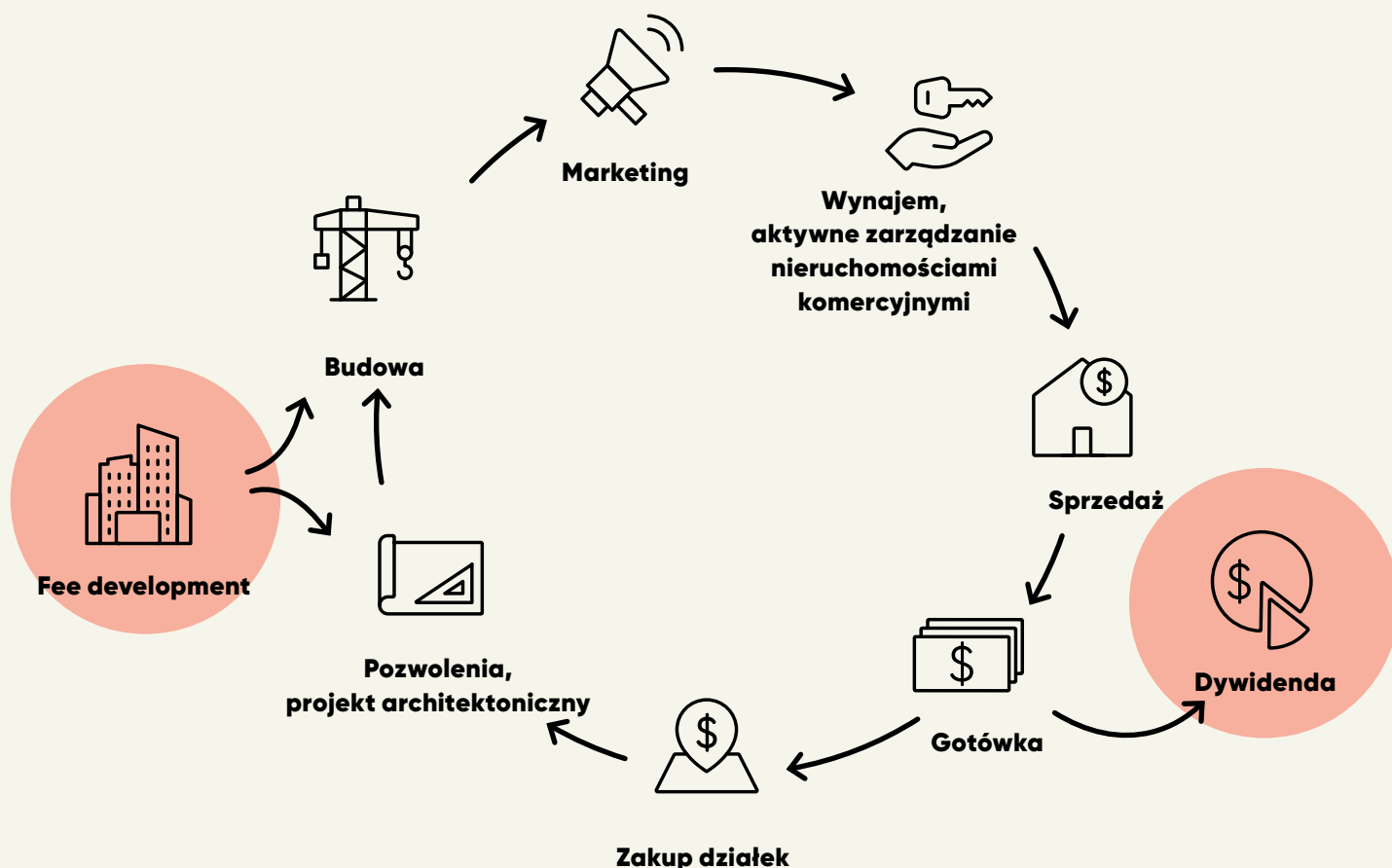
1.3

Model biznesowy

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

Podstawowa działalność Grupy Echo dzieli się na następujące segmenty:

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



1.4

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	[tys. PLN]		[tys. EUR]	
	stan na 31.12.2025 r.	stan na 31.12.2024 r.	stan na 31.12.2025 r.	stan na 31.12.2024 r.
Przychody ze sprzedaży	2 012 720	1 083 405	475 012	251 709
Zysk operacyjny	185 294	110 102	43 730	25 580
Zysk (strata) brutto	56 027	83 623	13 223	19 428
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(33 535)	(14 175)	(7 914)	(3 293)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	271 390	(163 912)	64 049	(38 082)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	303 781	(363 052)	71 694	(84 348)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(563 924)	79 333	(133 089)	18 432
Przepływy pieniężne netto, razem	11 247	(447 631)	2 654	(103 999)
Aktywa razem	6 576 697	6 772 886	1 555 989	1 585 042
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 316 419	1 675 484	311 453	392 110
Zobowiązania długoterminowe	2 233 696	2 698 542	528 473	631 533
Zobowiązania krótkoterminowe	2 684 432	2 062 162	635 113	482 603
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	(0,08)	(0,03)	(0,02)	(0,01)
Wartość księgowa na jedną akcję	3,19	4,06	0,75	0,95

Zastosowany kurs EUR

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,2267 zł/EUR na 31 grudnia 2025 r.,
- 4,2730 zł/EUR na 31 grudnia 2024 r.

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

- 4,2372 zł/EUR w okresie 1 stycznia 2025 r. – 31 grudnia 2025 r.,
- 4,3042 zł/EUR w okresie 1 stycznia 2024 r. – 31 grudnia 2024 r.

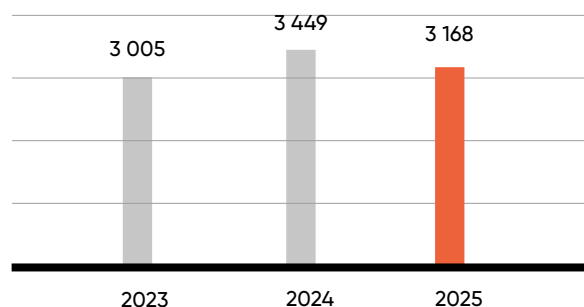
1.5

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznych sprawozdaniach finansowych Spółki oraz Grupy

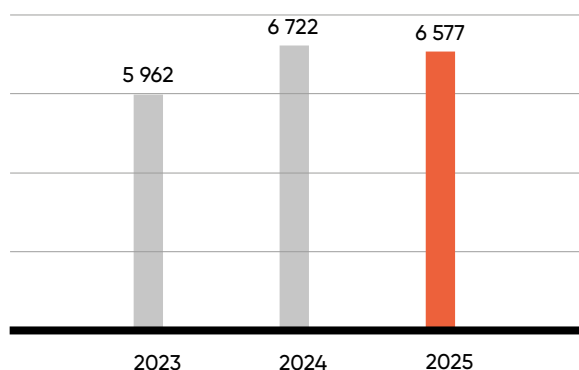
Aktywa i pasywa

Wartość aktywów [mln PLN]

Echo Investment S.A.

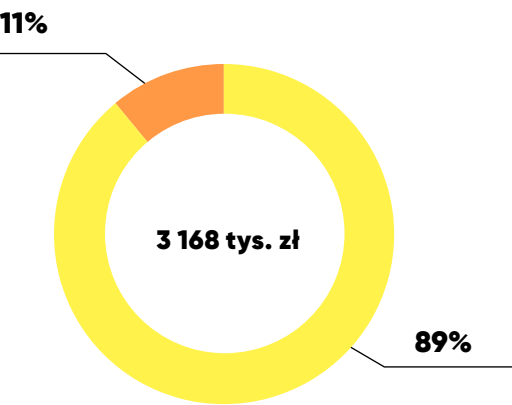


Grupa kapitałowa Echo Investment

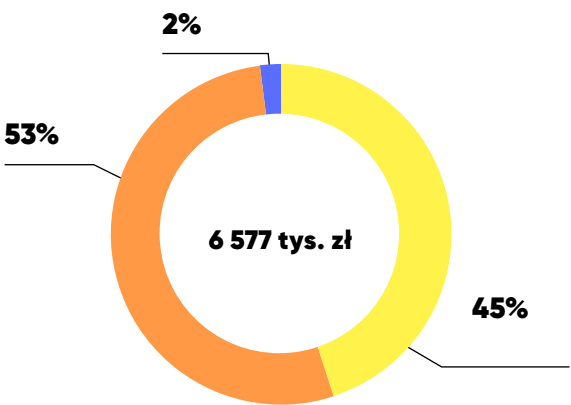


Struktura aktywów

Echo Investment S.A.



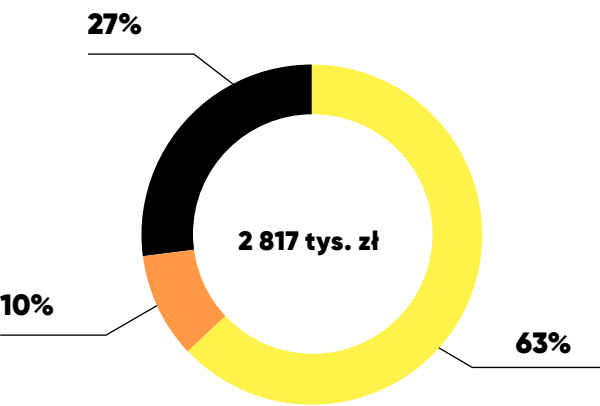
Grupa kapitałowa Echo Investment



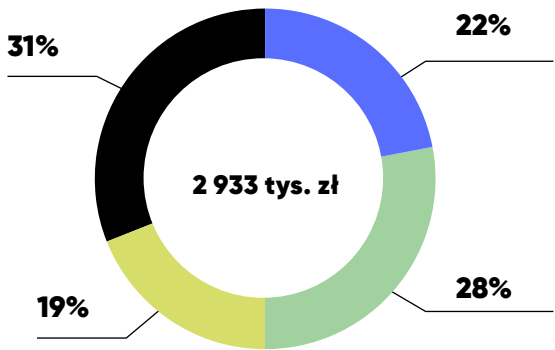
– Aktywa trwałe – Aktywa obrotowe – Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Struktura aktywów trwałych

Echo Investment S.A.



Grupa kapitałowa Echo Investment

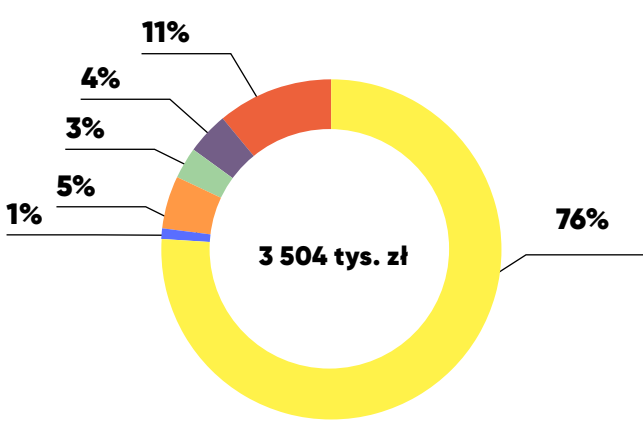
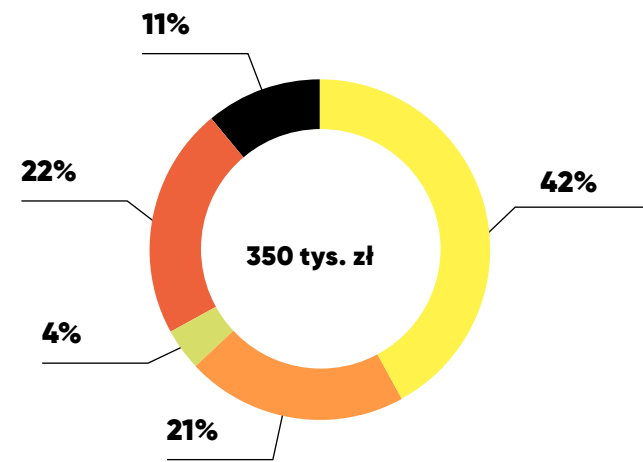


– Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
– Udzielone pożyczki
– Nieruchomości inwestycyjne
– Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności
– Nieruchomości inwestycyjne w budowie
– Pozostałe

Struktura aktywów obrotowych

Echo Investment S.A.

Grupa kapitałowa Echo Investment



- Żółty

– Zapasy
- Oranżowy

– Należności handlowe i pozostałe
- Niebieski

– Należności z tytułu podatku dochodowego
- zielony

– Należności z tytułu pozostałych podatków
- zielony

– Udzielone pożyczki
- Czerwony

– Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- Czarny

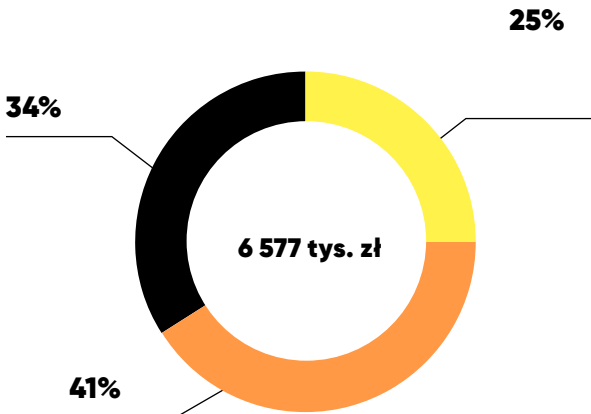
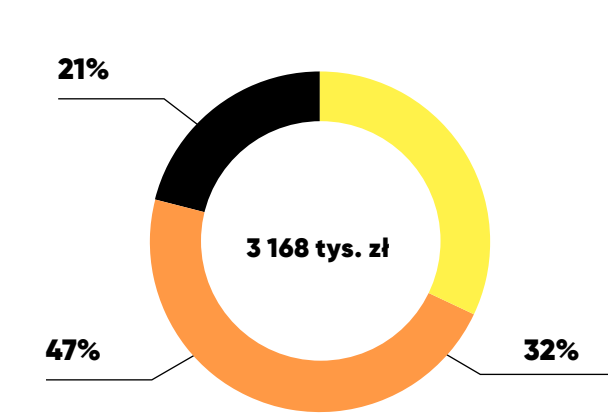
– Pozostałe
- Purpurowy

– Inne aktywa finansowe

Struktura Pasywów

Echo Investment S.A.

Grupa kapitałowa Echo Investment



- Żółty

– Kapitał własny
- Oranżowy

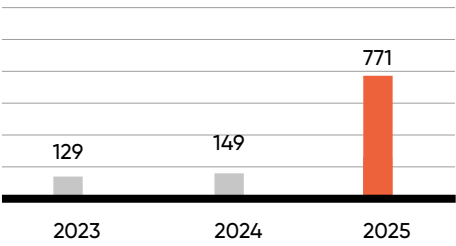
– Zobowiązania długoterminowe
- Czarny

– Zobowiązania krótkoterminowe

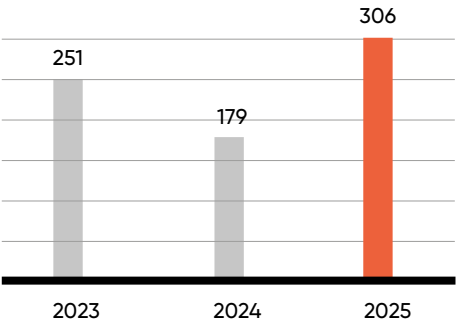
Rachunek zysków i strat

Echo Investment S.A.

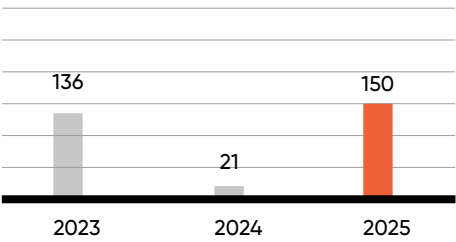
Przychody
ze sprzedaży
[mln PLN]



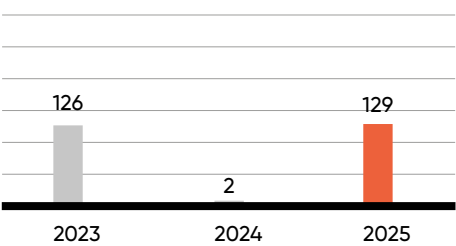
Zysk operacyjny
[mln PLN]



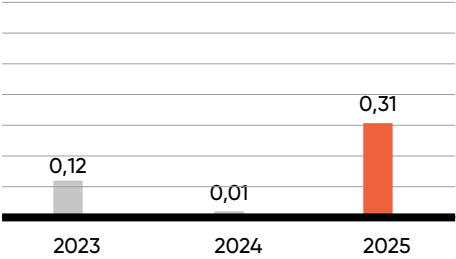
Zysk brutto
[mln PLN]



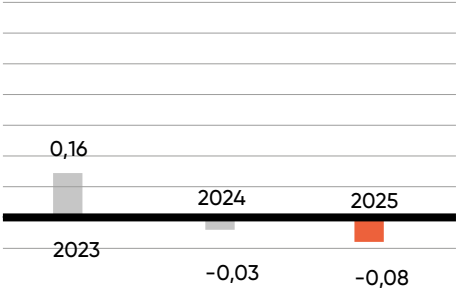
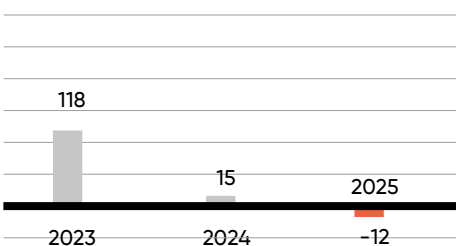
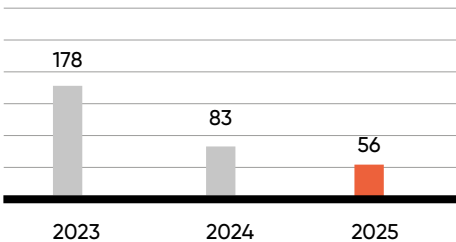
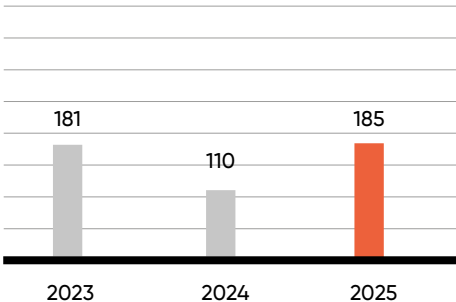
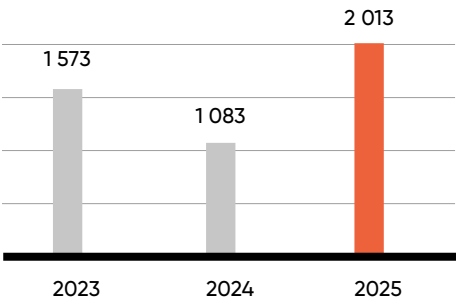
Zysk netto
[mln PLN]



Zysk netto
na jedną akcję
[PLN]



Grupa kapitałowa Echo Investment

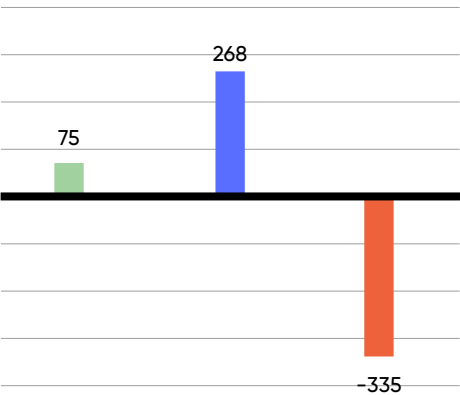


Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne w 2025 r. [mln PLN]

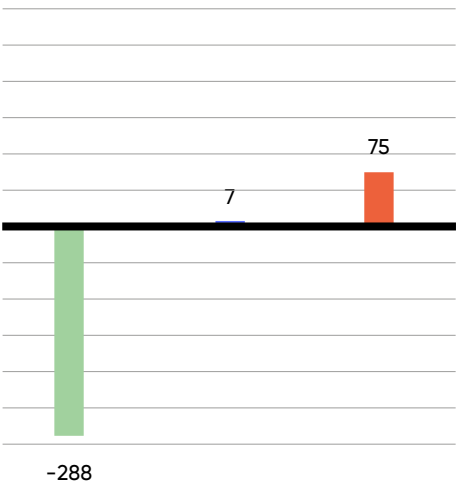
- z działalności operacyjnej
- z działalności inwestycyjnej
- z działalności finansowej

Echo Investment S.A.



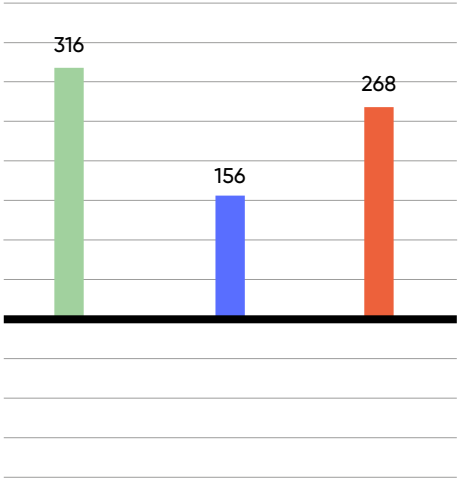
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej [mln PLN]

- 2023
- 2024
- 2025

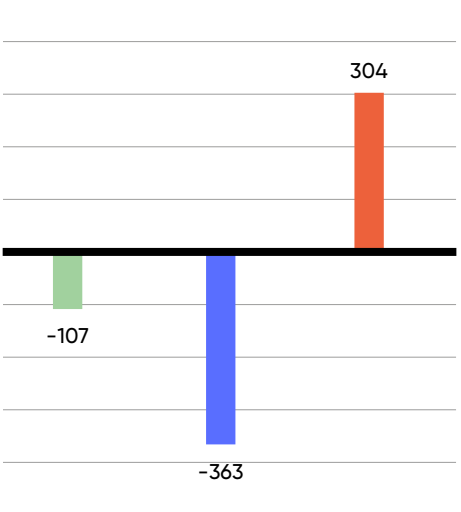
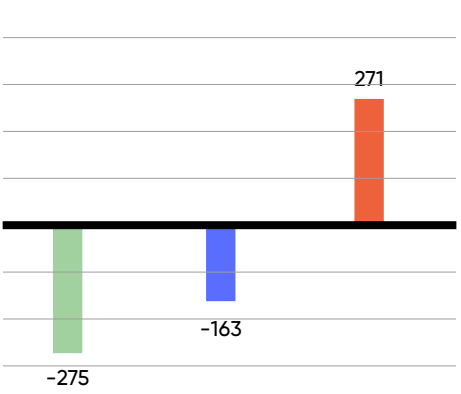
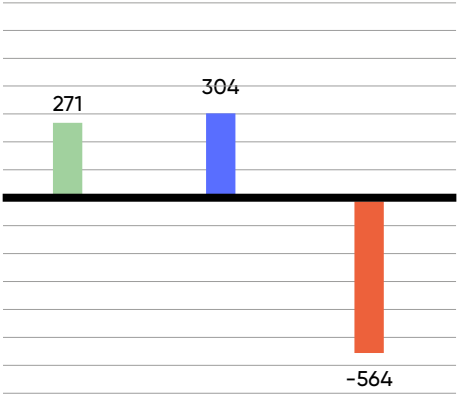


Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej [mln PLN]

- 2023
- 2024
- 2025



Grupa kapitałowa Echo Investment

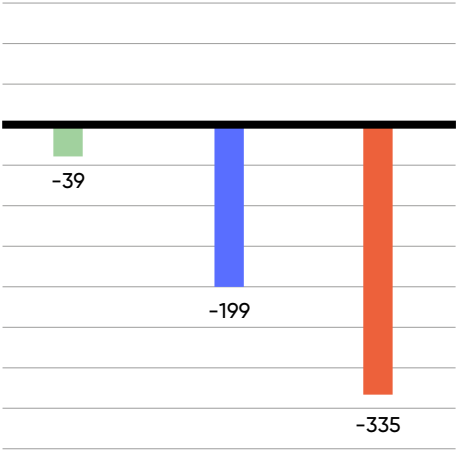


Przepływy pieniężne

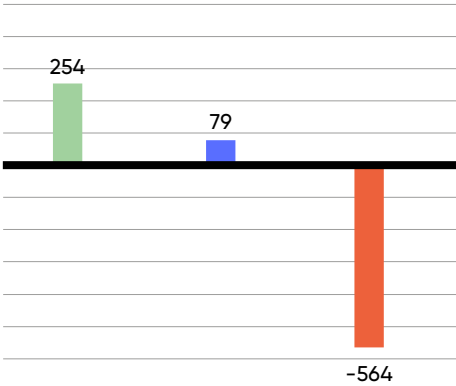
Przepływy
pieniężne
z działalności
finansowej
[mln PLN]

- 2023
- 2024
- 2025

Echo Investment S.A.



Grupa kapitałowa Echo Investment



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – struktura segmentowa

stan na 31 Grudnia 2025 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne	81 553	80 056	-	-	1 497
Rzeczowe aktywa trwałe	123 748	100 340	-	-	23 408
Nieruchomości inwestycyjne	630 757	-	-	-	630 757
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	559 071	-	-	-	559 071
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	833 988	-	342 684	127 636	363 668
Długoterminowe aktywa finansowe	436 296	146 763	273 440	-	16 093
Należności z tytułu leasingu	4 884	-	-	-	4 884
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa	456	456	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	184 319	156 073	-	-	28 246
Grunty przeznaczone pod zabudowę	78 546	74 839	-	-	3 707
	2 933 618	558 527	616 124	127 636	1 631 331
Aktywa obrotowe					
Zapasy	2 664 975	2 658 701	358	3 466	2 450
Należności z tytułu podatku dochodowego	7 162	1 344	29	23	5 766
Należności z tytułu pozostałych podatków	105 942	71 450	151	101	34 240
Należności handlowe i pozostałe	182 869	98 923	2 017	1 427	80 502
Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 874	1 051	14 831	-	992
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe*	149 266	125 503	-	-	23 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	377 452	149 516	934	560	226 442
	3 504 540	3 106 488	18 320	5 577	374 155
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	138 539	-	-	-	138 539
	3 643 079	3 106 488	18 320	5 577	512 694
Aktywa razem	6 576 697	3 665 015	634 444	133 213	2 144 025

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

– struktura segmentowa

stan na 31 Grudnia 2025 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny	1 316 419	495 147	309 632	36 165	475 475
Kapitały udziałowców niekontrolujących	342 150	342 150			
	1 658 569	837 297	309 632	36 165	475 475
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 826 082	938 439	217 960	64 270	605 413
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Rezerwy długoterminowe	9 864	8 400	-	-	1 464
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	159 613	90 023	3 435	1 806	64 349
Zobowiązania z tytułu leasingu	161 301	23 757	-	-	137 544
Zobowiązania pozostałe	76 836	24 848	-	-	51 988
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	-	-	-	-
	2 233 696	1 085 467	221 395	66 076	860 758
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	944 771	346 881	101 321	29 877	466 692
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	83 659	-	-	-	83 659
Pochodne instrumenty finansowe	76	-	-	-	76
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	33 034	12 645	-	-	20 389
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	45 669	23 461	-	-	22 208
Zobowiązania handlowe	192 922	154 403	2 026	838	35 655
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 113	22 617	-	-	46 496
Rezerwy krótkoterminowe	24 550	24 071	-	-	479
Zobowiązania pozostałe	191 573	97 368	70	257	93 878
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 084 120	1 060 805	-	-	23 315
	2 669 487	1 742 251	103 417	30 972	792 847
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży					
	14 945	-	-	-	14 945
	2 684 432	1 742 251	103 417	30 972	807 792
Kapitał własny i zobowiązania razem					
	6 576 697	3 665 015	634 444	133 213	2 144 025

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

Segment mieszkaniowy:

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

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

Segment R4R, StudentSpace:

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

te pozycje bilansu są wyceniane do wartości godziwej projektów po spełnieniu poniższych warunków:

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

Segment komercyjny:

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

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

Podsumowanie:

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

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

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

Sprawozdawczy obraz segmentów Grupy Echo:

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

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

Dane bilansowe za czwarty kwartał 2025 r.:	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne	Razem
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	501 779	309 632	36 165	468 843	1 316 419
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	1,22	0,75	0,09	1,14	3,19

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

Liczba akcji Archicom	58 496 043	szt.
Liczba akcji Archicom w posiadaniu Echo	42 936 601	szt.
Udział Echo w Archicom	73,40%	%
Cena akcji Archicom S.A. z GPW wg stanu z 30.12.2025 r. (zamknięcie)	44,9	PLN
Wartość rynkowa akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 927 853	tys. PLN
Szacowany CIT od wzrostu wartości Archicom	-209 940	tys. PLN
Wartość rynkowa netto akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 717 913	tys. PLN

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

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

Szacunek ten prezentuje poniższa tabela:

- NAV Archicom + segment mieszkaniowy Echo	501 779	<-- BV
- odejmujemy NAV Archicom	-876 720	<-- BV
- dodajemy Wartość rynkową netto akcji Archicom w posiadaniu Echo wg ceny z GPW	1 717 913	<-- wartość Archicom wg ceny akcji z GPW
Razem skorygowana wartość NAV segmentu mieszkaniowego w podejściu zarządczym	1 342 973	tys. PLN

Zarządczy obraz segmentów Grupy Echo:

wycena Archicom zgodnie z GPW

BV z wyceną aktywów do wartości godziwej

Dane zarządcze za czwarty kwartał 2025 r.:	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Komercja	Razem
Wartość rynkowa (NAV) per segment	1 342 973	309 632	36 165	468 843	2 157 612
Wartość rynkowa na akcję	3,25	0,75	0,09	1,14	5,23

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

– struktura segmentowa

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	2 012 720	1 642 923	64 088	69 694	236 015
Koszt własny sprzedaży	(1 348 973)	(1 082 621)	(45 212)	(58 414)	(162 726)
Zysk brutto ze sprzedaży	663 747	560 302	18 876	11 280	73 289
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(188 649)	-	-	-	(188 649)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(81 409)	(51 300)	(2 595)	(821)	(26 693)
Koszty sprzedaży	(99 042)	(93 294)	(48)	-	(5 700)
Koszty ogólnego zarządu	(95 040)	(63 175)	(12 253)	(3 330)	(16 282)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	13 076	6 679	-	-	6 397
Pozostałe koszty operacyjne	(27 389)	(12 957)	(9)	(7)	(14 416)
Zysk operacyjny	185 294	346 255	3 971	7 122	(172 054)
Przychody finansowe	47 097	3 042	16 062	10	27 983
Koszty finansowe	(204 418)	(74 228)	(15 233)	(469)	(114 488)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(1 648)	-	-	-	(1 648)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	6 770	876	177	-	5 717
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	22 932	-	5 704	3 166	14 062
Zysk brutto	56 027	275 945	10 681	9 829	(240 428)
Podatek dochodowy	(67 570)	(55 031)	(3 836)	(2 765)	(5 938)
Zysk netto, w tym:	(11 543)	220 914	6 845	7 064	(246 366)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(33 535)	198 911	6 845	7 064	(246 355)
Zysk udziałowców niekontrolujących	21 992	22 003	-	-	(11)

1.7

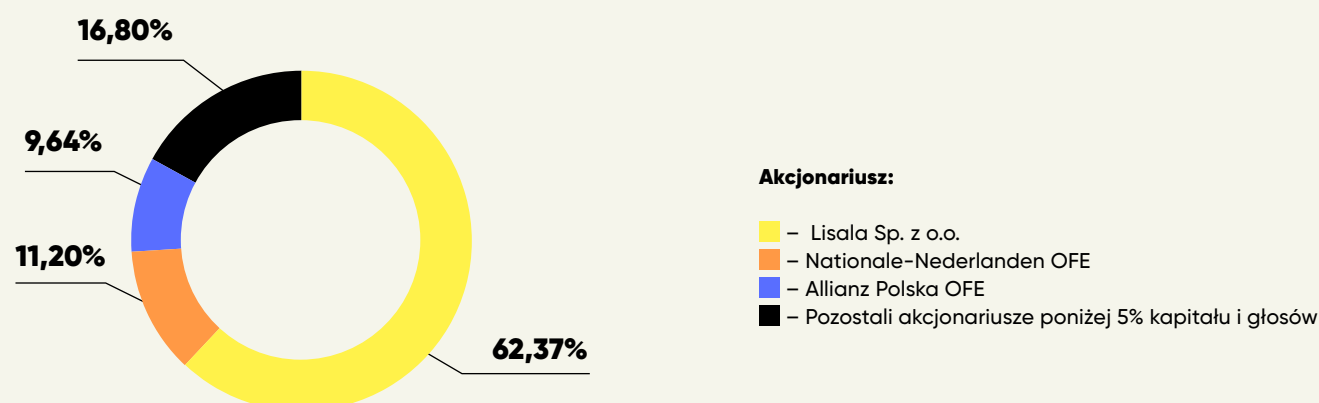
Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

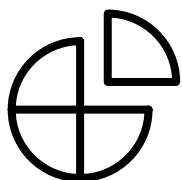
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 24 marca 2026 r.

Akcionariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala sp. z o.o.	257 395 116	62,37	257 395 116	62,37
Nationale-Nederlanden OFE	46 201 000	11,20	46 201 000	11,20
Allianz Polska OFE	39 781 769	9,64	39 781 769	9,64
Pozostali akcjonariusze poniżej 5% głosów	69 312 697	16,80	69 312 697	16,80

% kapitału na 24 marca 2026 r.





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

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

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

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

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

W roku obrotowym 2025 notowania akcji Spółki kształtowały się w przedziale od 3,59 PLN do 5,70 PLN, a kurs zamknięcia na koniec roku wyniósł 4,75 PLN. Zmiana kursu akcji w analizowanym okresie wyniosła 17,28% i była bardzo zbliżona do stopy zwrotu z 2024 r. kiedy wyniosła 17,05%. W 2023 r. roczna stopa zwrotu z kursu akcji na GPW wyniosła 32,06. Licząc łącznie za 3 ostatnie lata stopa zwrotu wyniosła 81,30%. Na tle rynku notowania Spółki za ostatni rok nie pobiły indeksu WIG gdzie stopa zwrotu wyniosła 47,33% oraz były gorsze od indeksu WIG_Nieruchomości który wzrósł o 35,14%. Na przestrzeni 3 lat wzrost kursu akcji Spółki o 81,30% był gorszy od Indeksu WIG_Nieruchomości który wyniósł 113,65%, ale pobił indeks spółek małej kapitalizacji sWIG-80 (tzw. small cap) do którego należy Emitent a który wyniósł 69,12%.

Zmiany kursu akcji były powiązane w szczególności z transakcjami i umowami dotyczącymi sprzedaży przez Emitenta dojrzałych aktywów (umowy sprzedaży biurowców Brain Park C, Office House (Towarowa22), Galerii Libero w Katowicach oraz 18 ukończonych projektów z platformy Resi4Rent. Dodatkowo Spółka wypłaciła w grudniu 2025 r. tytułem zaliczki na poczet wypłaty przyszłej dywidendy kwotę 330,15 mln PLN tj. 0,80 PLN na każdą wyemitowaną akcję Spółki.

O akcjonariuszu większościowym

WING

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

w tym w budownictwie biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. W Niemczech, Polsce i na Węgrzech ma w swoim portfolio deweloperskim łącznie 5,7 mln mkw. powierzchni.

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

Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych Akcjonariuszy

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

Programy akcji pracowniczych

Zarząd Spółki w ramach przestrzegania § 72 ust. 8 pkt 21 rozporządzenia Ministra Finansów informuje, że zmieniony w 2025 r. program motywacyjny, który może być realizowany w akcjach Spółki (skierowany do kluczowych pracowników – wybranych członków zarządu Spółki) objęty jest wewnętrznym systemem kontroli. Kontrolę nad realizacją i rozliczaniem programu sprawuje Rada Nadzorcza, która weryfikuje spełnienie warunków przyznawania akcji i zgodność procesu z wewnętrznymi regulacjami (Polityką Wynagrodzeń). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka potwierdza, że cały proces realizacji programu motywacyjnego przebiega zgodnie z przyjętymi procedurami kontrolnymi.

Akcje własne

Obecnie Spółka nie posiada akcji własnych.

Ograniczenia związane z przenoszeniem praw własności papierów wartościowych oraz dające specjalne uprawnienia kontrolne

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach

w wykonywaniu prawa głosu ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

Notowania akcji Echo Investment S.A.

Akcje Echo Investment S.A. zadebiutowały na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 5 marca 1996 r. Kurs akcji w dniu debiutu wyniósł 0,43 zł. W ostatnim roku kurs akcji Echo Investment S.A. wg cen zamknięcia kształtował się następująco:

- w ostatnim dniu 2025 r. kurs wyniósł 4,75 zł,
- minimum w 2025 r. to 3,59 zł (17 marca), cena maksymalna to 5,70 zł (22 września),
- na zamknięcie ostatniej sesji w 2025 r. kurs wyniósł 4,75 zł.

Według stanu na 31 grudnia 2025 r. akcje Echo Investment S.A. wchodziły w skład następujących indeksów giełdowych warszawskiej giełdy:

WIG

Indeks WIG to pierwszy indeks giełdowy i jest obliczany od 16 kwietnia 1991 r. Pierwsza wartość indeksu WIG wynosiła 1000 pkt. Obecnie WIG obejmuje wszystkie spółki notowane na Głównym Rynku GPW, które spełnią bazowe kryteria uczestnictwa w indeksach. W indeksie WIG obowiązuje zasada dywersyfikacji, mająca na celu ograniczenie udziału pojedynczej spółki i sektora giełdowego. Jest indeksem dochodowym i przy jego obliczaniu uwzględnia się zarówno ceny zawartych w nim akcji, jak i dochody z dywidend i praw poboru.

WIG140

Indeks WIG140 jest publikowany od 20 grudnia 2021 r., na podstawie wartości portfela akcji 140 spółek zakwalifikowanych do indeksów WIG20, mWIG40 i sWIG80. WIG140 jest indeksem typu dochodowego, co oznacza że przy jego obliczaniu bierze się pod uwagę zarówno ceny zawartych w nim transakcji, jak i dochody z tytułu dywidend i praw poboru.

sWIG80

Indeks sWIG80 jest kontynuacją indeksu WIRR i jest obliczany od 31 grudnia 1994 r. i obejmuje 80 małych spółek notowanych na Głównym Rynku GPW. sWIG80 jest indeksem typu cenowego, co oznacza, że przy jego obliczaniu bierze się pod uwagę jedynie ceny zawartych w nim transakcji, a nie uwzględnia się dochodów z tytułu dywidend. W indeksie sWIG80 nie uczestniczą spółki z indeksów WIG20 i mWIG40 oraz spółki zagraniczne notowane jednocześnie na GPW i innych rynkach o wartości rynkowej w dniu rankingu powyżej 100 mln EUR.

sWIG80TR

Indeks sWIG80TR jest obliczany od 18 września 2017 r., na podstawie wartości portfela akcji 80 małych spółek notowanych na Głównym Rynku GPW. W odróżnieniu od indeksu sWIG80, sWIG80TR jest indeksem dochodowym, co oznacza, że przy jego obliczaniu bierze się pod uwagę zarówno ceny zawartych w nim transakcji oraz dochody z tytułu dywidend. Wszystkie pozostałe zasady konstrukcji indeksu są zgodne z metodologią indeksu sWIG80.

WIG-Poland

Indeks WIG-Poland (dawniej WIG-PL) jest pierwszym indeksem narodowym obliczanym przez giełdę od 22 grudnia 2003 r. W skład indeksu wchodzi wyłącznie akcji krajowych spółek notowanych na Głównym Rynku GPW, które spełnią bazowe kryteria uczestnictwa w indeksach. Wartości historyczne oraz zasady indeksu są tożsame z indeksem WIG. Oznacza to, że od 16 kwietnia 1991 r. do 19 grudnia 2003 r. wartości oraz struktura portfela obydwu indeksów była taka sama. Obecnie zarówno wartości jak i uczestnicy WIG-PL i WIG są różne. Podobnie jak WIG, indeks WIG-Poland jest indeksem dochodowym i przy jego obliczaniu uwzględnia się zarówno ceny zawartych w nim akcji, jak i dochody z dywidend i praw poboru.

WIG-nieruchomości

Indeks WIG-nieruchomości jest indeksem sektorowym, w którego skład wchodzi spółki uczestniczące w indeksie WIG i jednocześnie zakwalifikowane do sektora „nieruchomości”. W portfelu subindeksu znajdują się takie same pakiety jak w portfelu indeksu WIG. Datą bazową indeksu jest 15 czerwca 2007 r., a wartość indeksu w tym dniu wynosiła 6543,82 pkt. Metodologia subindeksu jest tożsama z indeksem WIG, tzn. że jest on indeksem dochodowym i przy jego obliczaniu uwzględnia się zarówno ceny zawartych w nim akcji, jak i dochody z dywidend i praw poboru.

1.8

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

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

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

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

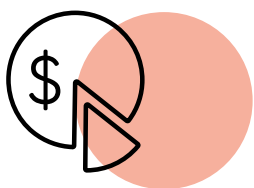
Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 24 marca 2026 r.

Imię i nazwisko/Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	1 004 283	0,2434
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,0705
Maciej Dyjas Członek Rady Nadzorczej	7 490 334	1,8150
Nebil Senman Członek Rady Nadzorczej	7 490 334	1,8150
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	108 068	0,0262

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 27 listopada 2025 r., Spółka otrzymała jedno Zawiadomienie z trybu Rozporządzenia MAR dotyczące transakcji na akcjach Spółki: 12 stycznia 2026 r. Spółka otrzymała zawiadomienie z art. 19 Rozporządzenia MAR od Pana Bence Sass – Członka Rady Nadzorczej,

dotyczące transakcji nabycia 15 238 sztuk akcji Emitenta. Transakcja miała miejsce na giełdzie papierów wartościowych w Warszawie w dniu 8 stycznia 2026 r. Szczegóły, w tym treść zawiadomienia, została przez Emitenta opublikowana raportem bieżącym Nr 1/26 z 12 stycznia 2026 r.

ORGANIZACJA



Walne zgromadzenie akcjonariuszy Echo Investment

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

W skład Rady Nadzorczej zostały powołane niżej wymienione osoby:

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

Walne zgromadzenie akcjonariuszy Archicom S.A.

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

W skład Rady Nadzorczej zostały powołane niżej wymienione osoby:

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



17 lipca 2025 r. uruchomiony został program motywacyjny dla wybranych członków Zarządu Echo Investment i Archicom. Informacje dotyczące uruchomienia programu zostały zawarte w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym Grupy Kapitałowej Echo Investment 2025 r. w rozdziale 3 nacie 43 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.



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



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

AKCJE I OBLIGACJE



Emisja obligacji publicznych przez Archicom S.A. dla inwestorów indywidualnych

Środki uzyskane z emisji obligacji Archicom wykorzystał na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowania długu spółki zapadającego w 2025 r. Szczegóły dotyczące emisji zostały opublikowane przez Archicom RB Nr 7/2025 z 14 marca 2025 r.

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

3 listopada 2025 r., biorąc pod uwagę, że:

- a. zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2024 wykazało zysk netto w wysokości 2.085.457,08 PLN,
- b. Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do 31 marca 2025 r. zysk netto w wysokości 85.432.250,70 PLN.

Zarząd spółki Echo Investment S.A postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2025 (dalej Zaliczka Dywidendowa) na następujących zasadach:

Łączna kwota przeznaczona na wypłatę Zaliczki Dywidendowej wyniesie 330.152.465,60 PLN tj. 0,80 PLN na 1 akcję (dalej Kwota Zaliczki Dywidendowej). Na Kwotę Zaliczki Dywidendowej składa się:

- a. kwota 42.000.000,00 PLN, która nie przekracza połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego

- w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 31 marca 2025 r. i obejmującym okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r. zbadanym przez biegłego rewidenta z PricewaterhouseCoopers Polska sp. z o.o. Audyt sp.k. siedzibą w Warszawie,
- b. kwota 288.152.465,60 PLN pochodząca z kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy (Fundusz Dywidendowy).

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

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

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

Uchwała w sprawie wypłaty dywidendy przez Archicom

25 czerwca 2025 ZWZA Archicom podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za 2024 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło zysk w kwocie 197.131.664,91 przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł na 1 akcję, z czego:

- zaliczono na poczet Dywidendy kwotę 82.479.420,63 zł wypłaconą przez Spółkę 7 listopada 2024 r., tytułem

- zaliczki na poczet dywidendy tj. w kwocie 1,41 zł na 1 akcję;
- wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 114.652.244,28 zł tj. w kwocie 1,96 zł na 1 akcję.

Dywidenda została wypłacona 17 listopada 2025 r.



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

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

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



Umowa sprzedaży nieruchomości przy ul. Chłodnej w Warszawie

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

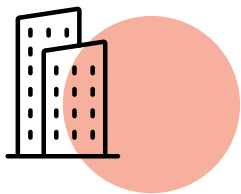
prawa własności nieruchomości położonych przy ulicy Chłodnej w Warszawie. Łączną wartość transakcji wynosi 96 000 000 zł netto, powiększoną o należny podatek VAT.



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

Archicom nabył 100% udziałów w firmie wieloletnim doświadczeniem w dostarczaniu materiałów wykończeniowych i usług projektowych.

18 grudnia 2025 r. 100% udziałów spółki zostało sprzedanych poza Grupę Archicom (oraz GK Echo Investment).

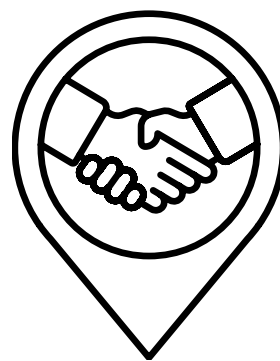


Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przez spółkę zależną Archicom S.A.

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

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

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



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

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

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

Zgodnie z Aneksem z 1 grudnia 2025 r. strony uzgodniły, że ostateczny termin podpisania umowy przyrzeczonej został przedłużony z 15 grudnia 2025 r. do 15 maja 2026 r.

2,4 mld PLN

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

Zawarcie przez Archicom umowy zakupu nieruchomości

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



Sprzedaż udziałów w budynku Office House

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

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

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

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

• Office House, Warszawa

Sprzedaż przez spółkę zależną Echo Investment S.A. centrum handlowego Libero Katowice spółce Summus Capital

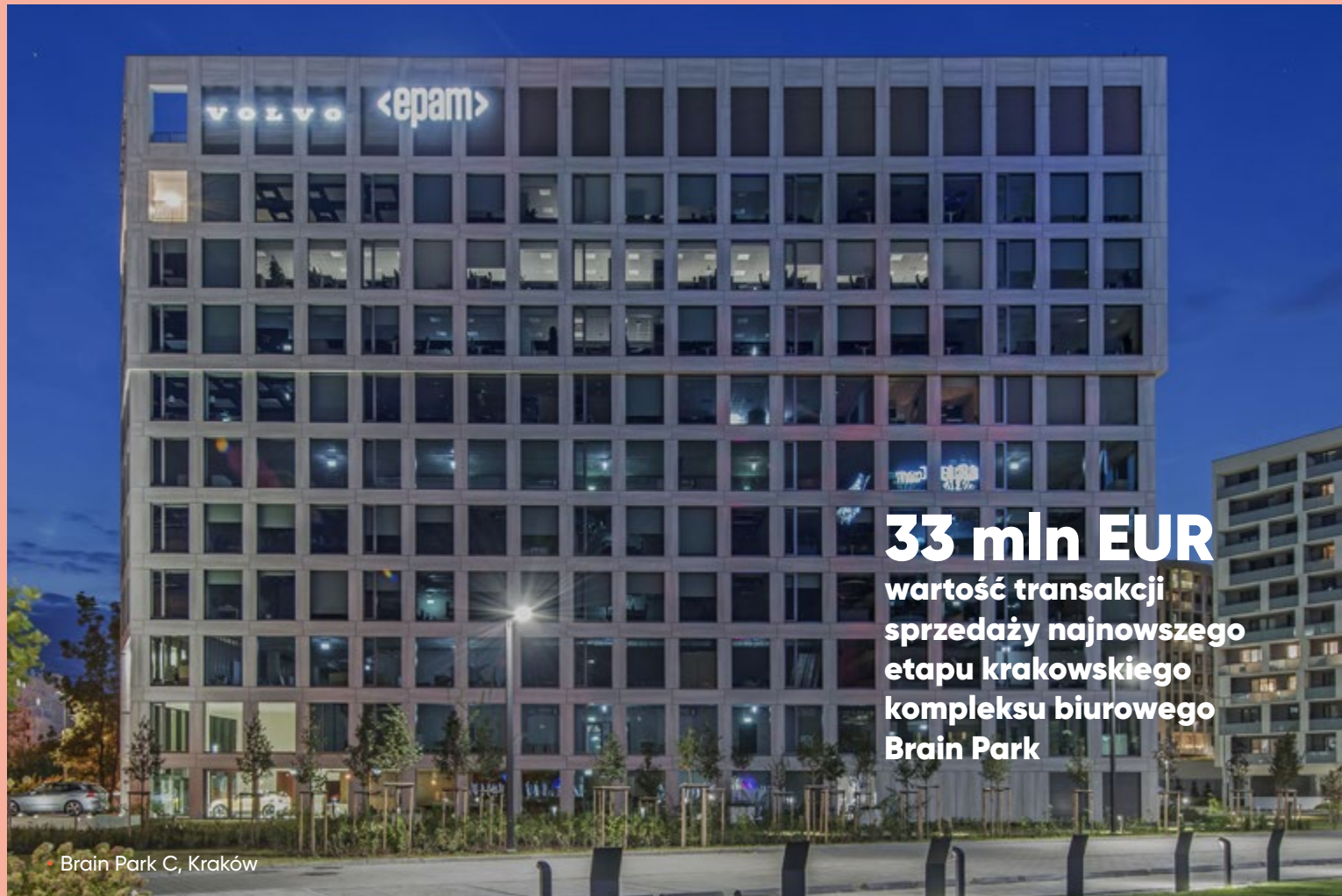
29 października 2025 r. spółka zależna Emitenta, tj. Galeria Libero – Projekt Echo – 120 sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Kielcach, jako sprzedawca (Sprzedawca), oraz spółka Espliego sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako kupujący (Kupujący, przy czym Kupujący łącznie ze Sprzedawcą będą dalej łącznie zwani Stronami), zawarły umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Katowicach przy ul. Tadeusza Kościuszki 229, oraz prawa własności budynków i budowli znajdujących się na gruncie. Cena płaćna na podstawie Umowy (Cena) wyniosła 103 mln EUR powiększone o VAT.

Ponadto, w dniu Umowy Strony zawarły umowę gwarancji przychodów operacyjnych netto generowanych przez Nieruchomość (**Umowa Gwarancji NOI**), z której prawa i obowiązki

Sprzedawcy zostały następnie przeniesione na Emitenta. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji NOI przewidują (i) udzielenie na rzecz Kupującego gwarancji pokrycia przez Emitenta przychodów generowanych przez Nieruchomość w zakresie, w jakim przychody w danym okresie nie osiągną określonej kwoty wskazanej w Umowie Gwarancji NOI, (ii) płatność przez Emitenta Kupującemu odpowiedniej części kwot wartości zachęt przyznanych najemcom Budynku w związku z zawarciem nowych umów najmu po dacie zawarcia Umowy Gwarancji NOI oraz (iii) zobowiązanie Emitenta do wykonania prac w Budynku w zakresie, w jakim na podstawie odpowiedniej umowy najmu takie zobowiązanie będzie spoczywać na wynajmującym. Umowa Gwarancji NOI wygaśnie najpóźniej 31 grudnia 2030 r.



• Galeria handlowa Libero, Katowice



33 mln EUR
wartość transakcji
sprzedaży najnowszego
etapu krakowskiego
kompleksu biurowego
Brain Park

Brain Park C, Kraków

Sprzedaż przez spółkę zależną Emitenta nieruchomości położonej w Krakowie na której zrealizowany został biurowiec Brain Park C

7 listopada 2025 r. spółka zależna Emitenta, tj. „ECHO – ARENA” sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, jako sprzedający (Sprzedający) oraz spółka Greenstone Brain Park sp. z o.o. sp.k. (poprzednio: Greenstone Asset Management sp. z o.o. Szczecin sp.k.) z siedzibą w Warszawie, jako kupujący (Kupujący, przy czym Kupujący łącznie ze Sprzedającym będą dalej łącznie zwani Stronami), zawarli umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie będącej w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego (Umowa Sprzedaży).

Wartość transakcji (Wartość Transakcji) w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży wyniosła 33.047.243 EUR + VAT. Cena na Zamknięciu została obliczona w oparciu o Wartość Transakcji pomniejszoną o kwotę wartości okresów bezczynszowych. W rezultacie, Cena na Zamknięciu wyniosła 32.373.745,27 EUR + VAT.

W ramach transakcji Strony zawarły również umowy gwarancji jakości Budynku (**Umowa Gwarancji Jakości**), umowę gwarancji czynszowych

(**Umowa Gwarancji Czynszowych**), zaś Umowa Sprzedaży zawiera szczegółowe postanowienia w zakresie wykonania przez Sprzedającego prac wykończeniowych (**Umowa o Prace Wykończeniowe**). Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Jakości przewidują udzielenie Kupującemu gwarancji jakości na Budynek i budowle znajdujące się na Nieruchomości. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowych przewidują zapewnienie kupującemu pokrycia przez Sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części Budynku, które nie zostały wynajęte podmiotom trzecim w dniu podpisania Umowy oraz tych, które zostały wynajęte, ale ich przekazanie do odpowiednich najemców jeszcze nie nastąpiło. Podstawowe postanowienia Umowy o Prace Wykończeniowe przewidują zobowiązanie Sprzedającego do przeprowadzenia prac aranżacyjnych i budowlanych na Nieruchomości, w zakresie w jakim nie zostały one wykonane przed zawarciem Umowy Sprzedaży.

Zawarcie umowy nabycia nieruchomości Pekao Tower przy ul. Grzybowskiej w Warszawie

4 grudnia 2025 r. Spółka zawarła umowę nabycia nieruchomości Pekao Tower zlokalizowanej przy ul. Grzybowskiej w Warszawie. Cena transakcji wyniosła 86 000 000 zł netto (105 780 000 zł brutto, tj. wraz z podatkiem VAT). Powierzchnia działki objętej transakcją wynosi 2 488 mkw.

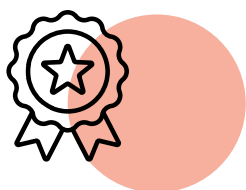
86 mln PLN

wartość transakcji nabycia nieruchomości Pekao Tower przy ul. Grzybowskiej w Warszawie

Uruchomienie CitySpace REACT w Łodzi

10 grudnia 2025 r. CitySpace uruchomiło w Łodzi swoją drugą lokalizację – CitySpace REACT, umacniając tym samym swoją pozycję na rynku lokalnym. Nowe centrum zajmuje 3 500 mkw. powierzchni w biurowcu React przy ul. Kilińskiego w Łodzi, zrealizowanym przez Echo Investment.

CitySpace REACT oferuje łącznie 520 w pełni wyposażonych stanowisk pracy, ponad 40 miejsc coworkingowych oraz 16 sal konferencyjnych o zróżnicowanej wielkości, umożliwiających organizację zarówno kameralnych spotkań, jak i większych wydarzeń biznesowych. Wszystkie powierzchnie biurowe zostały udostępnione najemcom i są gotowe do natychmiastowego użytkowania.



1. MIPIM Awards 2025 – Fuzja (Łódź)

- Best Urban Regeneration Project
- Special Jury Award

2. PLGBC Green Building Awards

- Towarowa 22 Office House (Warszawa) – Best Building

3. Prime Property Prize

- Developer of the Year (Office)
- Developer of the Year (Residential)

4. Property Design Awards

- Bryła: Obiekty publiczne – Modelowa Szkoła w Warszawie

5. Forum Odpowiedzialnego Biznesu

- Wyróżnienie w konkursie „Raporty Zrównoważonego Rozwoju” w kategorii spółek objętych CSRD

6. Eurobuild Awards

- Office Developer of the Year

7. PRCH Retail Awards

- Osiągnięcia ESG roku dla obiektów handlowych – Libero

8. European Property Awards

- Office Interior – CitySpace Novo

1.10 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]

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
L	PLECHPS00332	23.02.2026	50 000
Razem			50 000

1.11

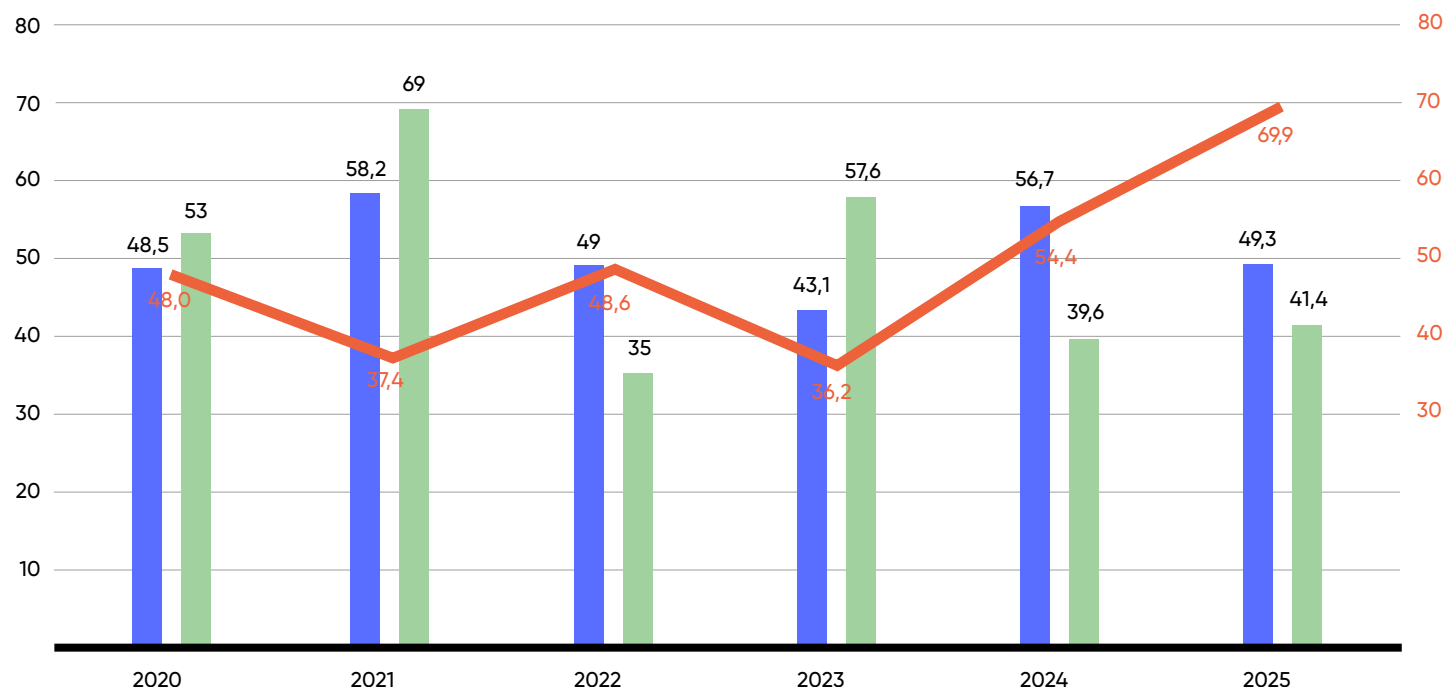
Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

▼ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w 2025 r.

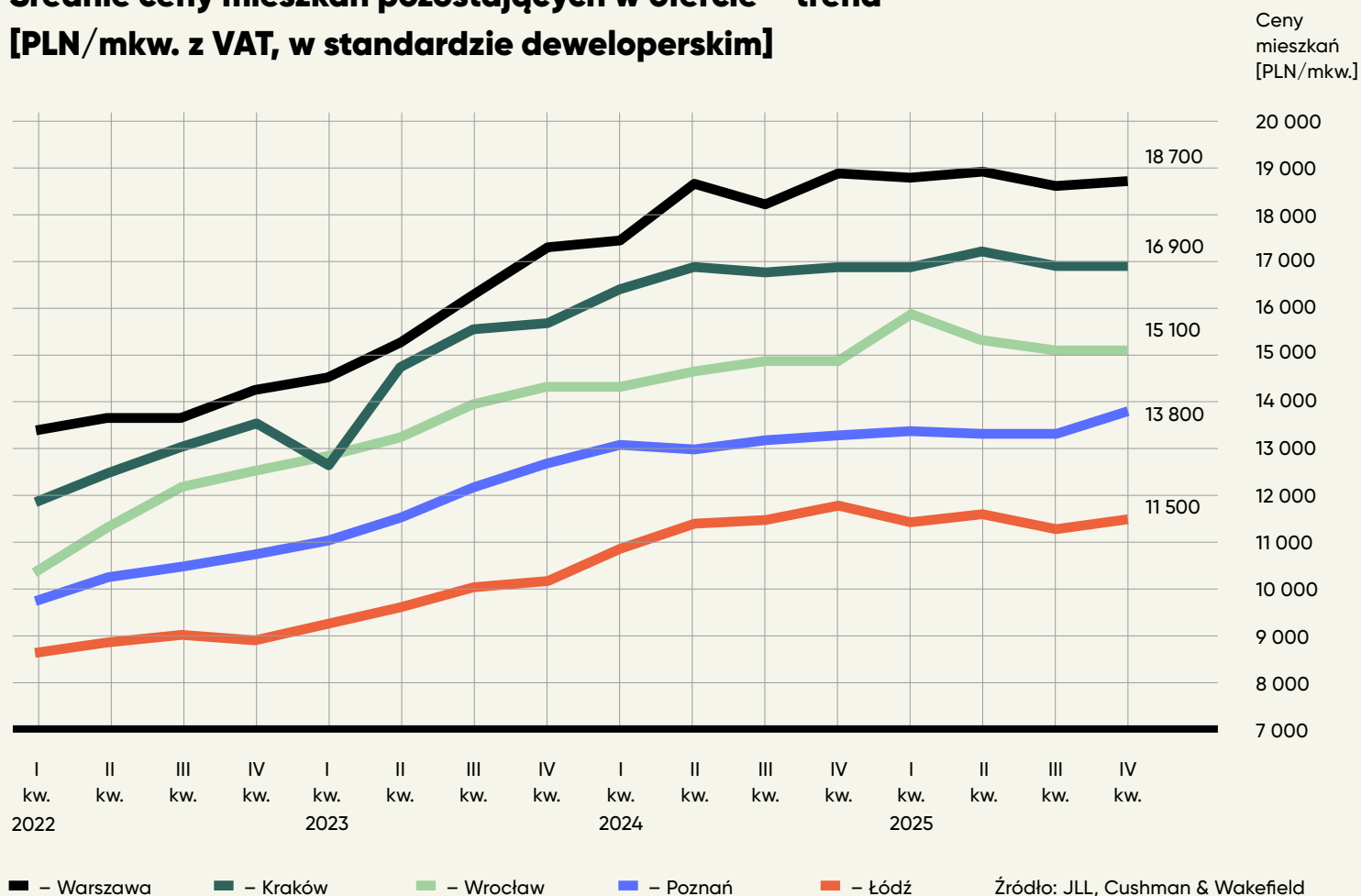
Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]



Źródło: JLL, Cushman & Wakefield

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

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





• Apartamenty M7, Warszawa

2025 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na sprzedaż

W 2025 r. Grupa Echo konsekwentnie rozwijała portfel projektów mieszkaniowych, utrzymując wysoką aktywność inwestycyjną oraz bardzo dobre tempo sprzedaży. W całym roku Grupa sprzedała 2 847 mieszkań, z czego rekordowe 1 066 lokali w czwartym kwartale.

Jednocześnie w 2025 r. zakończono budowę łącznie 2 555 mieszkań. W trakcie roku zakończono realizację projektów Modern Mokotów (etapy I i VI) w Warszawie, Awipolis (etapy 4 i 4a), Sady nad Zieloną 2B oraz Planty Racławickie we Wrocławiu, Fuzja Loft G01 i G02 oraz Zenit (etapy II, III i IV) w Łodzi, Wita Stwosza i Dąbrowskiego D3 w Krakowie, a także Wieża Jeżyce II w Poznaniu.

Równolegle w 2025 r. rozpoczęto budowę kolejnych inwestycji, w tym Fuzja I01, Zenit V i VI w Łodzi, Towarowa 22 A2, Flare Apartamenty Grzybowska, Modern Mokotów III

oraz Stacja Wola III w Warszawie, P. Skargi w Katowicach, 29 Listopada I, Duża Góra i Bociana 5 w Krakowie, Apartamenty Esencja II w Poznaniu, Powstańców 7D, Browary Wrocławskie, Góralska 1, Czarnieckiego oraz Bulwar Północny 1 we Wrocławiu.

Na koniec 2025 r. Grupa posiadała w fazie przygotowania projekty obejmujące 8 408 mieszkań, realizując strategię utrzymania pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.

Pomimo wymagającego otoczenia rynkowego, projekty mieszkaniowe Grupy cieszyły się stabilnym popytem, co potwierdzają wyniki sprzedaży w 2025 r. Lokalizacje w centralnych dzielnicach największych polskich miast, szeroka oferta udogodnień oraz wysoki udział terenów zielonych pozostają kluczowymi czynnikami atrakcyjności oferty Grupy

2 847

liczba mieszkań sprzedanych
w 2025 r.

2 138

liczba mieszkań przekazanych
w 2025 r.

1 066

łączna liczba mieszkań sprzedanych
w czwartym kwartale 2025 r.

1 020

łączna liczba mieszkań przekazanych
w czwartym kwartale 2025 r.

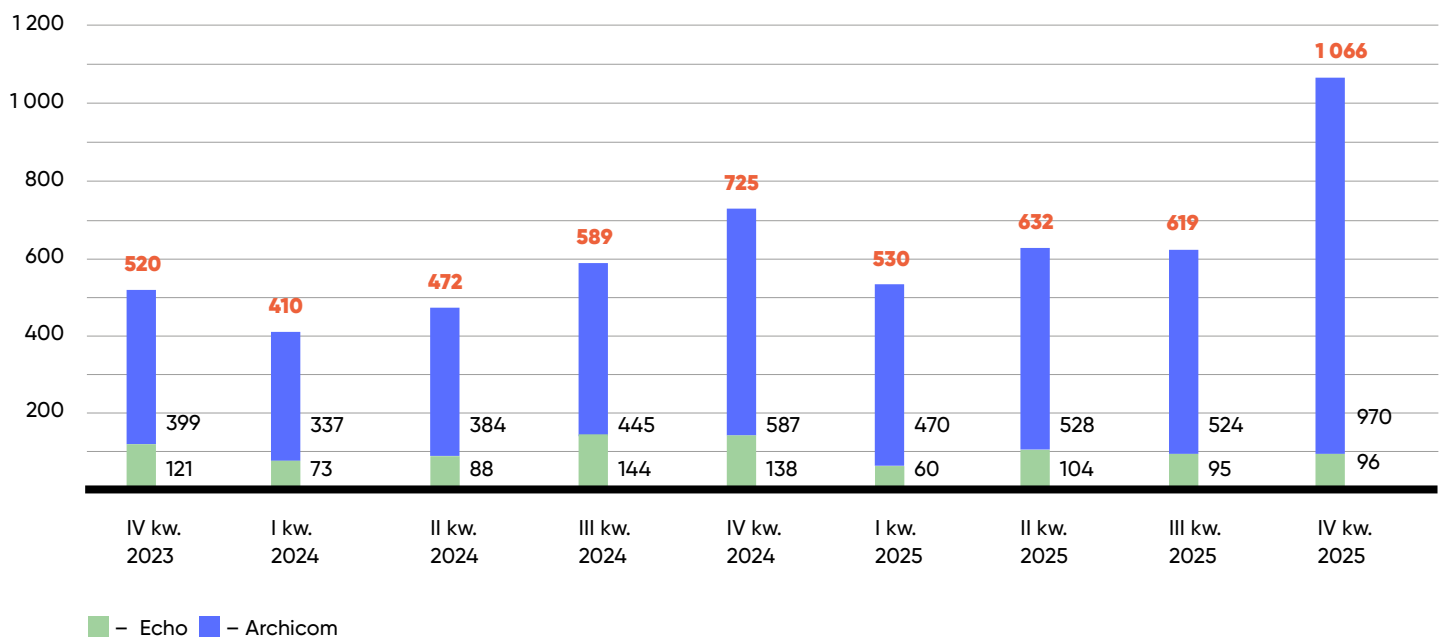
3 678

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

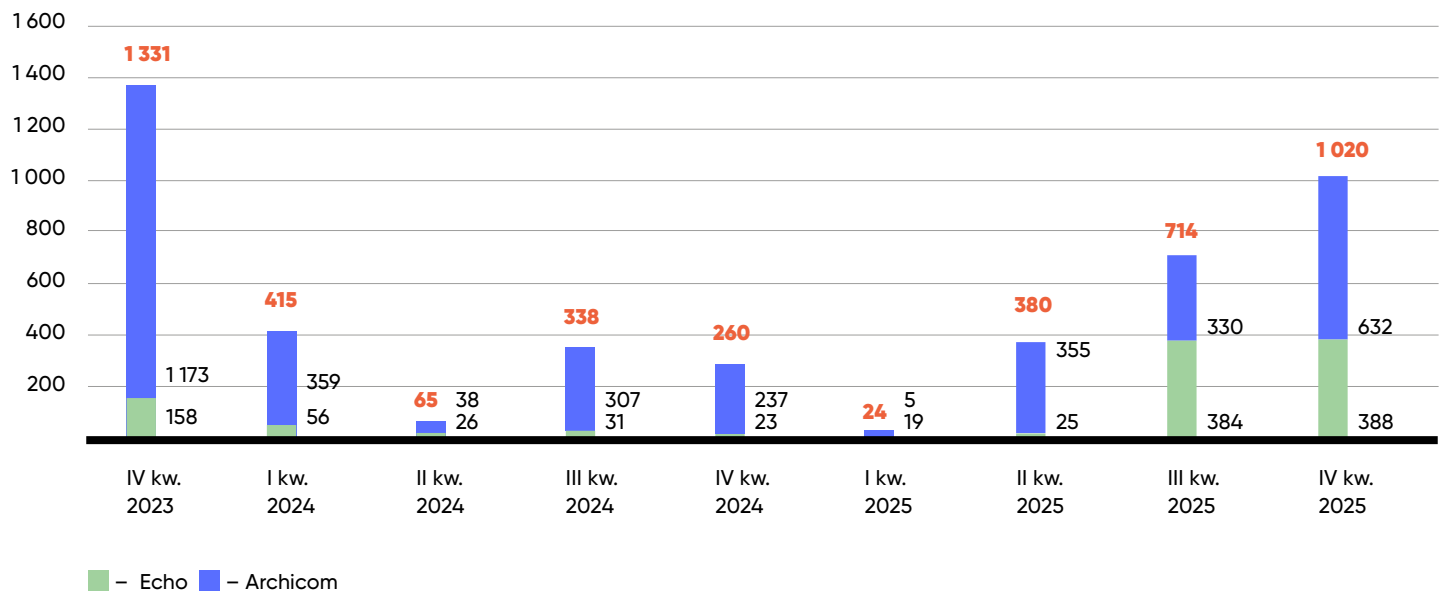
6 954

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

Sprzedaż mieszkań Grupy Echo [szt.]



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



1.12

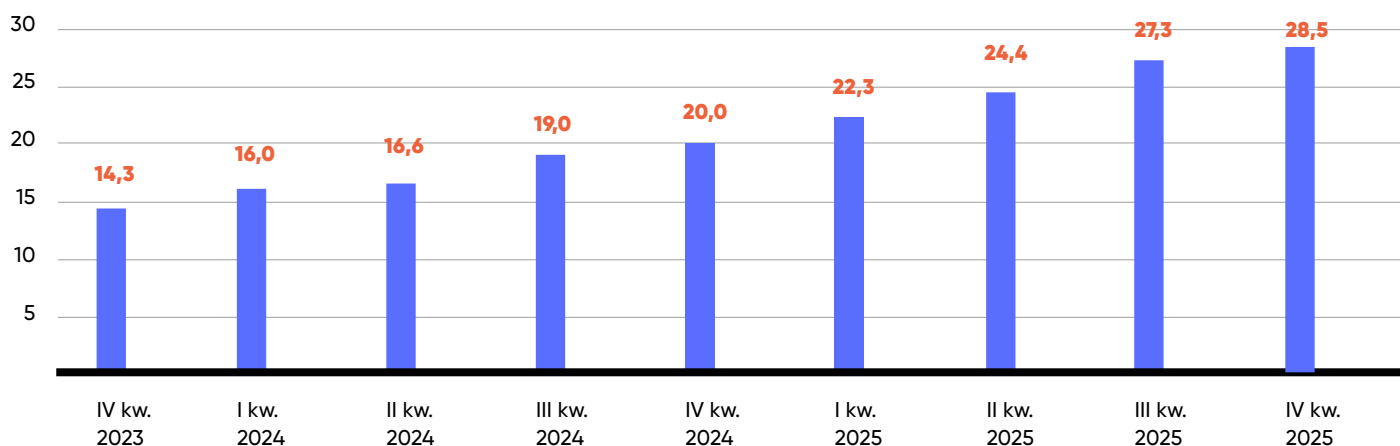
Segment mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

▼ Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w 2025 r.

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



Źródło: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL



Resi4Rent ul. Taśmowa, Łódź

2025 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na wynajem

W ramach Grupy reagujemy na rosnące potrzeby mieszkaniowe w Polsce – zarówno w formie mieszkań na sprzedaż, jak również pod postacią alternatywnych rozwiązań, takich jak mieszkania na wynajem czy prywatne akademiki. Sektor living jest jednym z głównych kierunków, w których się rozwijamy.

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

W 2025 r. Resi4Rent oddało do użytkowania kolejne inwestycje: w Krakowie przy ul. Romanowicza, w Gdańsku przy ul. Nowomiejskiej (etap 1 i 2), w Warszawie przy ul. Pohoskiego oraz we Wrocławiu przy ul. Grabiszyńskiej.

Na koniec 2025 r. w realizacji znajdowały się projekty w Gdańsku przy ul. Zielony Trójkąt, we Wrocławiu przy ul. Bardzkiej oraz w Warszawie przy ul. Opaczewskiej i ul. Wołoskiej.

Ponadto w fazie przygotowania pozostawał projekt w Krakowie przy al. Jana Pawła II.

2 087

łączna liczba lokali Resi4Rent oddanych do użytkowania w 2025 r., z czego 645 stanowi portfel aktywów w trakcie sprzedaży w projektach objętych przedwstępną umową sprzedaży z Vatnage Development

2 027

łączna liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy

274

łączna liczba lokali w przygotowaniu

>10 000

tylko mieszkań w abonamencie wybuduje Resi4Rent do 2027 r.



• Akademik 29 Listopada, Kraków

2025 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie prywatnych akademików

W 2025 r. zakończono budowę pierwszych projektów StudentSpace w Krakowie i przekazano je do użytkowania studentom. Realizacje obejmują trzy inwestycje: dwie zlokalizowane na terenie wielofunkcyjnego kompleksu WITA oraz jedną przy al. 29 Listopada, w dynamicznie rozwijającej się części miasta, w sąsiedztwie Uniwersytetu Rolniczego oraz w dogodnym zasięgu komunikacyjnym wobec innych krakowskich uczelni, w tym Uniwersytetu Ekonomicznego i Politechniki Krakowskiej.

Grupa Echa kontynuuje budowę pierwszego projektu StudentSpace w Warszawie, rozpoczętą w pierwszym półroczu 2025 r. Inwestycja realizowana jest przy ul. Wołoskiej i stanowi czwarty projekt w ramach platformy StudentSpace, prowadzonej przez Echo Investment wspólnie z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners. Projekt zlokalizowany jest na Mokotowie – jednej z najbardziej pożądaných

dzielnic akademickich w Warszawie, zapewniającej dogodny dostęp do kluczowych uczelni oraz rozbudowanej infrastruktury miejskiej. Zakończenie realizacji planowane jest na jesień 2026 r.

504

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

1 221

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

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

1.13

Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych
sektorów w najbliższych
12 miesiącach

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

▼ Rynek biurowy w Warszawie w 2025 r.

► Rynek biurowy na rynkach regionalnych 2025 r.

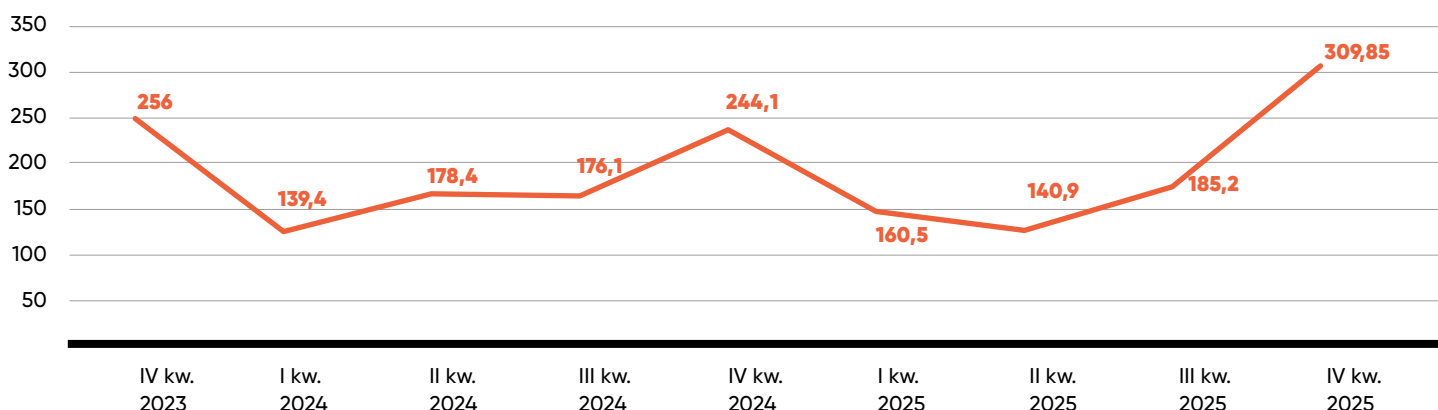
	WARSZAWA	KRAKÓW	WROCŁAW	KATOWICE	ŁÓDŹ	
	6 232,4	1 842,3	1 337,6	742,1	642,7	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]
	88,7	11,9	0	0	0	Nowe budynki [tys. mkw.]
	794,1	269,5	179,6	55,6	51,7	Popyt brutto [tys. mkw.]
	9,1	18,4	19,9	21,6	18,3	Pustostany [%]
€	15,0 – 28,0	15,0 – 17,5	13,5 – 16,5	13,5 – 15,5	12,5 – 14,0	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]

Źródło: Cushman & Wakefield

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

6,23 mln mkw.

zasoby powierzchni biurowej w Warszawie



Źródło: JLL, Cushman & Wakefield



• CitySpace West4, Wrocław

2025 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie biurowym

W 2025 r. Grupa Echo kontynuowała realizację kluczowych projektów biurowych w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu, odpowiadając na utrzymujące się zainteresowanie nowoczesnymi powierzchniami w centralnych lokalizacjach.

W pierwszym półroczu 2025 r. biurowiec Office House w ramach projektu Towarowa22 w Warszawie uzyskał pozwolenie na użytkowanie. Wśród najemców znajdują się m.in. Crowe, emagine, klub fitness Change oraz restauracja Splendido. W trzecim kwartale 2025 r. Grupa Echo sprzedała na rzecz AFI posiadane 30% udziałów w budynku Office House, przy czym całkowita wartość nieruchomości przyjęta na potrzeby transakcji wyniosła 160,5 mln EUR.

W Krakowie zakończono komercjalizację kompleksu Brain Park, osiągając 100% poziom wynajmu. Kompleks oferuje łącznie ok. 43 200 mkw. powierzchni, wynajętej przez EY, Volvo Tech Hub, Tanium, EPAM Polska, PepsiCo GBS, APPTIO Poland, Enprom oraz Mercator Medical. W budynkach funkcjonują również biura serwisowane Loftmill, przychodnia Medicover, kantyna, piekarnia i kawiarnia.

W 2025 r. kontynuowano realizację projektu Swobodna SPOT we Wrocławiu. W pierwszym półroczu zawieszono symboliczną wiechę, a ofertę udogodnień wzbogaci klub Fitness Academy (1 500 mkw.). W ramach procesu komercjalizacji podpisano umowy najmu

powierzchni biurowych z firmami DXC Technology oraz Exact x Forestall.

W ramach wielofunkcyjnego projektu WITA w Krakowie w trzecim kwartale 2025 r. osiągnięto pełną wysokość konstrukcji nośnej dwóch biurowców klasy A. Budynki oferują łącznie ok. 18 000 mkw. elastycznej powierzchni biurowej.

W trzecim kwartale 2025 r. rozpoczęto budowę Towarowa22 Office A w Warszawie, który docelowo zaoferuje ok. 55 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

93 500 mkw.

powierzchnia biurowa w eksploatacji

89 900 mkw.

powierzchnia biurowa w budowie

45 875 mkw.

powierzchnia biurowa w przygotowaniu

160,5 mln EUR

całkowita wartość budynku Office House, w którym Grupa Echo sprzedała na rzecz AFI posiadane 30% udziałów



• CitySpace O3, Kraków

2025 r.

Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych

W 2025 r. CitySpace koncentrowało się na rozwoju sieci, komercjalizacji nowych projektów oraz wzroście sprzedaży i przychodów. W lutym 2025 r. zamknięto lokalizację Aquarius. W trzecim kwartale 2025 r. rozpoczęto działalność operacyjną w CitySpace Forum we Wrocławiu oraz CitySpace Rondo 1 w Warszawie, natomiast w czwartym kwartale uruchomiono React w Łodzi (450 stanowisk pracy). Od września 2025 r. prowadzono działania optymalizacyjne w portfelu, obejmujące renegotiację warunków komercyjnych w O3 Business Campus w Krakowie, a w czwartym kwartale również w lokalizacji Nobilis, gdzie dodatkowo zredukowano powierzchnię o ok. 400 mkw.

W ciągu roku podpisano łącznie 233 umowy na biura prywatne, obejmujące 1 582 stanowiska pracy (w tym 704 w czwartym kwartale). Liczba stanowisk pracy w ofercie wzrosła z 4 049 w styczniu 2025 r. do 4 730 na koniec roku. Jednocześnie średnia cena za stanowisko pracy wzrosła w okresie styczeń – grudzień 2025 r. o 10%.

2025 r. przyniósł wzrost przychodów zarówno z biur prywatnych, jak i usług dodatkowych. Szczególnie

wyraźny wzrost odnotowano w obszarze usług dodatkowych – wzrost o 41% porównując styczeń 2025 r. do grudnia 2025 r., a w samym czwartym kwartale zwiększyły się o 17% (262 tys. zł) względem poprzedniego kwartału, m.in. dzięki intensyfikacji działań marketingowych i sprzedażowych w zakresie sal konferencyjnych i przestrzeni eventowej.

13

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

35 754 mkw.

łączna powierzchnia przestrzeni biurowej zarządzanej przez CitySpace

4 730

liczba stanowisk pracy w operacji

1.14

Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych
sektorów w najbliższych
12 miesiącach

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

▼ Rynek handlowy w Polsce w 2025 r.

**17,3 mln
mkw.**

**całkowita powierzchnia
handlowa w Polsce**

**545 000
mkw.**

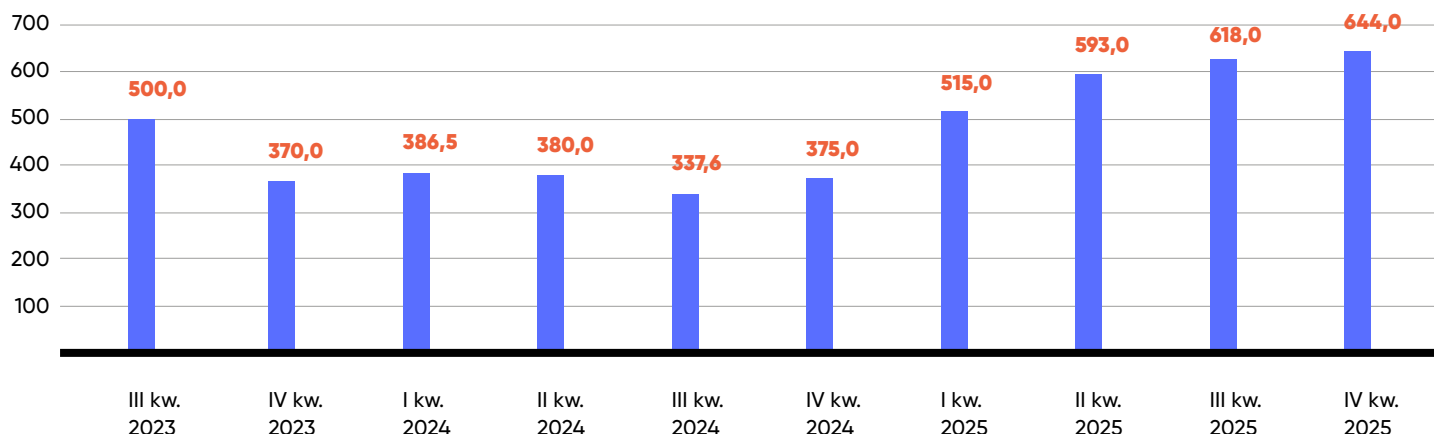
**nowa powierzchnia
oddana do użytku
w 2025 r.**

**644 000
mkw.**

**powierzchnia w budowie
na koniec 2025 r.**

Powierzchnia handlowa w budowie [tys. mkw.]

Źródło: Cushman & Wakefield





• Galeria handlowa Młociny, Warszawa

2025 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie nieruchomości handlowych

61,4 mln EUR

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

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

Na koniec czwartego kwartału 2025 r. obie galerie odnotowały niewielkie spadki odwiedzalności. W przypadku Galerii Libero frekwencja była niższa o 5% w porównaniu z poprzednim rokiem, co wynikało z utrudnień komunikacyjnych związanych z przebudową ulicy. Galeria Młociny odnotowała spadek odwiedzalności o 1% rok do roku i pozostawała na poziomie zbliżonym do obserwowanego na rynku polskim. Obroty Galerii Libero były niższe o 3% w ujęciu rocznym, natomiast Galeria Młociny osiągnęła wzrost obrotów o 2% w porównaniu z poprzednim rokiem.

Segment handlowo-usługowy pozostaje istotnym elementem strategii Echo Investment, wzmacniającym atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów typu destination, takich jak Browary Warszawskie, Fuzja w Łodzi czy Towarowa 22 w Warszawie. Nasze aktywa handlowe są dobrze przygotowane na zmieniające się

54

łączna liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych w 2025 r. W czwartym kwartale do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Grupy Echo dołączyły m.in. Mr DIY, Mr Minit, Starbucks, Acez, Polka Pilates, Pro sushi

oczekiwania klientów, a stale rozwijana oferta handlowo-usługowa – również w projektach mieszkaniowych – jest dostosowana do potrzeb współczesnych użytkowników. Realizowane obecnie projekty destination w centrach największych polskich miast cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców.

Jednocześnie Grupa konsekwentnie realizuje strategię rotacji portfela, zakładającą sprzedaż dojrzałych aktywów oraz koncentrację na nowych projektach rozwojowych. W tym kontekście, 29 października 2025 r. Spółka sfinalizowała transakcję sprzedaży centrum handlowego Libero Katowice na rzecz Summus Capital. Wartość transakcji wyniosła 103 mln EUR, co stanowi największe przejęcie pojedynczego obiektu handlowego w Polsce w 2025 r.

1.15

Portfel nieruchomości Grupy Echo na 31 grudnia 2025 r.

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań

Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych

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

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

Projekty mieszkaniowe Echo Investment zakończone w 2025 r.

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
Łódź								
Fuzja Loft G01 ul. Tymienieckiego	7 600	158	82%	74,0	67,6	95%	Q4 2022	Q3 2025
Fuzja Loft G02 ul. Tymienieckiego	9 900	186	54%	105,5	93,2	81%	Q2 2024	Q4 2025
Kraków								
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	100%	165,2	86,7	92%	Q4 2023	Q4 2025
Warszawa								
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 800	554	82%	591,7	359,9	93%	Q3 2023	Q3 2025
Razem Echo Investment	56 000	1 082	80%	936,3	607,4	91%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w 2025 r.

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprze- danych lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
Łódź								
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	100%	52,3	35,7	96%	Q4 2023	Q2 2025
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	100%	68,2	46,5	92%	Q1 2024	Q3 2025
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	95%	74,0	54,1	100%	Q1 2025	Q4 2025
Wrocław								
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 800	188	100%	107,7	71,1	98%	Q2 2023	Q2 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	100%	36,2	23,3	91%	Q2 2023	Q2 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	100%	73,1	47,1	93%	Q4 2023	Q3 2025
Planty Raławickie R10 ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	100%	70,4	38,9	89%	Q1 2024	Q3 2025
Kraków								
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	87%	26,7	16,5	97%	Q2 2024	Q4 2025
Poznań								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 400	264	98%	166,4	119,2	91%	Q1 2024	Q4 2025
Warszawa								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	68%	275,8	176,9	97%	Q4 2023	Q4 2025
Razem Archicom	78 100	1 473	93%	950,7	629,2	95%		
Razem projekty Echo Investment i Archicom zakończone	134 100	2 555		1 887,0	1 236,6			

Projekty mieszkaniowe

Echo Investment w budowie

■ – projekty rozpoczęte w 2025 r.

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Łódź									
Fuzja I-01* ul. Tymienieckiego	5 000	103	0%	55,1	55,1	64%	Q2 2025	Q1 2026	
Fuzja Lofty G02 ul. Tymienieckiego	9 900	186	54%	105,5	93,2	81%	Q4 2023	Q4 2025	
Kraków									
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	100%	165,2	86,7	92%	Q2 2024	Q4 2025	
Warszawa									
T22 A2 ul. Towarowa	14 300	184	0%	590,1	299,6	21%	Q3 2025	Q4 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem Echo Investment	37 900	657	43%	915,8	534,6	47%			

* Projekt biurowy przekonwertowany na funkcję mieszkaniową.

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

■ – projekty rozpoczęte w 2025 r.



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Łódź								
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	100%	85,7	68,5	100%	Q1 2024	Q1 2026
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	63%	175,1	133,8	74%	Q1 2024	Q3 2026
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	95%	74,0	54,1	100%	Q1 2025	Q4 2025
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	15%	78,1	54,9	22%	Q4 2025	Q4 2026
Flow IV ul. Hasa	8 600	206	16%	100,1	70,7	19%	Q4 2025	Q3 2027
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	67%	188,9	137,3	32%	Q1 2025	Q1 2027
Kraków								
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	87%	26,7	16,5	97%	Q2 2024	Q4 2025
29 L I ul. 29 listopada	15 400	390	24%	199,0	143,8	46%	Q1 2025	Q4 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	78%	55,2	39,0	31%	Q2 2025	Q4 2026
Bociana 5 ul. Bociana	14 000	280	21%	207,7	141,9	40%	Q4 2025	Q3 2027
Poznań								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 400	264	98%	166,4	119,2	91%	Q1 2024	Q4 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	86%	152,0	109,6	70%	Q3 2024	Q2 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	82%	165,2	118,2	65%	Q4 2024	Q3 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	45%	92,4	66,2	23%	Q1 2025	Q4 2026
Warszawa								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	68%	275,8	176,9	97%	Q4 2023	Q4 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	53%	514,4	243,3	54%	Q2 2024	Q2 2026
Flare Apartamenty Grzybowska ul. Grzybowska	4 300	78	29%	174,3	124,8	69%	Q1 2025	Q2 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	46%	289,1	175,8	57%	Q1 2025	Q4 2026
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	232	72%	242,1	130,0	29%	Q3 2025	Q3 2027
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczarska	1 900	24	0%	31,8	27,5	30%	Q3 2022	Q1 2028
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	87%	187,4	118,5	83%	Q2 2024	Q1 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	89%	120,9	81,2	81%	Q2 2024	Q1 2026
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	60%	276,6	215,7	68%	Q1 2024	Q4 2026

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

■ – projekty rozpoczęte w 2025 r.



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	57%	130,4	101,4	64%	Q3 2024	Q4 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	79%	68,7	58,5	36%	Q3 2024	Q3 2027
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	50%	225,4	166,6	48%	Q1 2025	Q3 2027
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6 600	133	33%	91,0	57,7	22%	Q3 2025	Q2 2027
Atrium – Nowy Szczepin ul. Góralska	18 400	388	45%	235,8	158,6	22%	Q4 2025	Q3 2027
Mosaico ul. Stefana Czarnieckiego	6 200	157	11%	92,9	65,7	21%	Q4 2025	Q3 2028
Bulwar Północny ul. Browarna*	7 000	148	21%	113,2	81,0	38%	Q4 2025	Q3 2027
Razem	310 700	6 297	58%	4 836,2	3 256,7	56%		
Razem projekty Echo Investment i Archicom w budowie	348 600	6 954		5 752,0	3 791,3			
Projekty rozpoczęte w 2025 r.	181 800	3 678		3 104,4	2 022,6			

Projekty mieszkaniowe Echo Investment w przygotowaniu

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa								
T22 E2 ul. Towarowa	8 300	114	300,4	155,3	22%	Q3 2026	Q2 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
T22 C2 ul. Towarowa	23 000	307	1068,5	517,1	19%	Q1 2027	Q4 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem Echo	31 300	421	1 368,9	672,4				

Projekty mieszkaniowe

Grupy Archicom w przygotowaniu



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Łódź							
Zenit V ul. Widzewska	9 300	188	83,7	57,8	17%	Q1 2026	Q4 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	122,1	85,7	9%	Q1 2026	Q4 2027
Flow III ul. Hasa	10 000	262	116,5	83,7	20%	Q3 2026	Q2 2028
Zenit VIII ul. Widzewska	10 200	192	94,8	66,2	8%	Q1 2027	Q3 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	111,2	77,5	8%	Q1 2027	Q4 2028
Flow V ul. Hasa	20 700	421	242,9	174,5	19%	Q3 2027	Q3 2029
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	134,8	94,0	8%	Q4 2027	Q2 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	49,6	34,7	7%	Q3 2028	Q2 2030
Kraków							
Lea Spot ul. Juliusza Lea	10 700	254	160,5	99,3	31%	Q1 2026	Q3 2027
Stańczyka ul. Stańczyka	6 600	128	101,9	72,2	16%	Q2 2026	Q4 2027
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	46,3	29,2	20%	Q2 2026	Q3 2027
29 L II ul. 29 listopada	13 200	315	169,6	121,2	33%	Q3 2026	Q2 2028
Zapolskiej ul. Zapolskiej	3 900	84	64,9	43,2	26%	Q3 2026	Q4 2027
Poznań							
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 700	199	136,0	88,6	16%	Q2 2026	Q2 2028
Osiedle Kolektyw II ul. Forteczna	7 220	132	77,4	55,5	20%	Q2 2026	Q4 2027
Osiedle Kolektyw III ul. Forteczna	7 900	146	85,0	61,1	20%	Q3 2026	Q1 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	240	159,8	101,6	16%	Q4 2026	Q3 2028
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego	14 400	190	142,7	106,4	9%	Q2 2027	Q3 2029
Osiedle Kolektyw I ul. Forteczna	15 700	302	174,3	125,4	18%	Q3 2027	Q2 2029
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego	13 400	230	134,6	98,5	8%	Q1 2028	Q1 2030
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego	15 500	280	159,9	115,1	9%	Q4 2028	Q4 2030
Warszawa							
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	170	813,1	379,8	25%	Q1 2026	Q2 2028
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 200	266	293,9	180,2	40%	Q1 2026	Q4 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	7 900	71	346,9	162,9	25%	Q2 2026	Q3 2028
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 600	123	129,3	74,7	38%	Q3 2026	Q2 2028
KEN Kabaty etap I al. KEN	17 600	270	343,6	239,1	37%	Q3 2026	Q2 2028

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Postępu I ul. Postępu	13 600	255	226,2	144,3	25%	Q3 2026	Q2 2028
Modern Mokotów VII ul. Domaniewska	8 400	127	165,9	108,8	36%	Q1 2027	Q4 2028
Postępu II ul. Postępu	8 300	154	145,2	88,9	25%	Q1 2027	Q1 2029
KEN Kabaty etap III al. KEN	1 800	3	36,9	31,0	30%	Q1 2027	Q3 2028
KEN Kabaty etap II al. KEN	10 500	153	212,2	143,3	37%	Q2 2027	Q2 2029
Modern Mokotów VIII ul. Domaniewska	17 400	299	343,0	233,5	38%	Q1 2028	Q4 2029
Modern Mokotów – Taurus ul. Wołoska	10 500	201	230,5	157,0	44%	Q1 2029	Q4 2030
Wrocław							
Bulwar Północny 2 ul. Browarna*	9 000	164	156,9	108,6	33%	Q2 2026	Q2 2028
Bulwar Północny 4b ul. Browarna*	6 800	127	113,0	80,6	32%	Q3 2026	Q2 2028
Astra West I ul. Horbaczewskiego	15 300	253	219,4	156,7	27%	Q3 2026	Q3 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 100	210	156,8	115,8	34%	Q1 2027	Q1 2029
Bulwar Północny 3 ul. Browarna*	7 700	107	139,1	92,4	32%	Q2 2027	Q1 2029
Astra West II ul. Horbaczewskiego	20 300	355	290,0	207,9	30%	Q2 2027	Q2 2029
Bulwar Północny 4a ul. Browarna*	15 800	297	298,4	196,4	31%	Q3 2027	Q3 2029
Razem Archicom	453 520	8 034	7 228,7	4 693,0	26%		
Razem projekty Echo i Archicom w przygotowaniu	484 820	8 455	8 597,7	5 365,4			

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

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

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

GLA (Gross Leasable Area) łączna powierzchnia najmu

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

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

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

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
Kraków					
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 500	873	27,5	316,1	Q2 2025
Gdańsk					
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 300	569	20,0	279,4	Q4 2025
Razem	49 800	1 442	47,5	595,5	

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

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

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży	Planowana wartość ze sprzedaży [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
Warszawa					
R4R Warszawa Browary ul. Grzybowska	7 007	185	214,8	69,5	Q3 2020
Wrocław					
R4R Wrocław Kępa (River Point) Mieszczarska ul. Dmowskiego	1 838	43	45,1	15,1	Q1 2020
Razem	8 845	228	259,9	84,6	

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

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Zakończenie budowy
Gdańsk			
R4R Gdańsk Kołobrzeska ul. Kołobrzeska	10 000	302	Q2 2021
Łódź			
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	Q3 2019
R4R Łódź ul. Kilińskiego	10 000	287	Q3 2024
Poznań			
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	Q3 2021
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	Q4 2024
Kraków			
R4R Kraków Bonarka ul. Puskarska	5 100	149	Q3 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	387	Q4 2022
Warszawa			
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	Q4 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	Q1 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	Q3 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 300	344	Q1 2023
R4R Warszawa ul. Wilanowska	11 700	374	Q2 2023
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 500	277	Q2 2025
Wrocław			
R4R Wrocław Rychtańska ul. Zakładowa	11 400	302	Q3 2019
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	Q3 2023
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	Q2 2024
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 200	301	Q4 2024
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 200	368	Q3 2025
Razem	177 800	5 322	

** Aktywa w trakcie sprzedaży na podstawie umowy zawartej 16 sierpnia 2025 r. Resi4Rent Poland Sp. z o.o. podpisała z Vantage Development S.A. przedwstępny, warunkowy umowę sprzedaży obejmującą 18 ukończonych inwestycji.

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Gdańsk						
R4R Gdańsk ul. Zielony Trójkąt	24 000	736	22,4	284,7	Q4 2023	Q2 2026
Wrocław						
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 100	620	18,5	238,8	Q1 2024	Q1 2026
Warszawa						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	12 800	376	13,9	183,5	Q4 2025	Q3 2027
R4R Warszawa ul. Wołoska	9 200	295	11,0	141,4	Q4 2025	Q3 2027
Razem	67 100	2 027	65,7	848,3		

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Kraków						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	7 900	274	8,2	99,6	Q1 2026	Q4 2027
Razem	7 900	274	8,2	99,6		

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

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

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

Prywatne akademiki (StudentSpace)

Legenda:

NLA – powierzchnia użytkowa

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

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

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

Gotowe projekty prywatnych akademików

Projekt/adres	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
Kraków							
ul. 29 Listopada	9 500	611	628	11,2	153,9	Q3 2024	Q3 2025
ul. Wita Stwosza A	3 800	222	247	4,4	58,0	Q2 2024	Q3 2025
ul. Wita Stwosza F1&F2	5 400	324	346	6,3	84,3	Q3 2024	Q3 2025
Razem	18 700	1 157	1 221	21,9	296,1		

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty prywatnych akademików w budowie

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

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty prywatnych akademików na wczesnym etapie przygotowania

Projekt/adres	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek
Warszawa			
ul. Beethovena	11 400	524	591
ul. Zamoyskiego	9 700	510	532
Razem	21 100	1 034	1 123

Projekty komercyjne – biura

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

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt/adres	GLA [mkw.]*	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI** [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Kraków								
Brain Park I al. Pokoju	29 800	100%	6,0	271,9	99%	16,0	Q4 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Warszawa								
mOffice ul. Postępu/Domaniewska	43 100	49%	1,3	n/a	n/a	22,4	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia.
Taurus ul. Janusza Kurtyki	20 600	56%	1,3	n/a	n/a	4,8	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia.
Razem	93 500		8,6	271,9		43,2		

* bez magazynów
** roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty biurowe w budowie

Projekt/adres	GLA [mkw.]*	Poziom wynajem- cia [%] **	Planowane przychody NOI*** [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Kraków									
Wita Stwosza ul. Wita Stwosza	18 700	29%	4,6	190,3	65%	9,9	Q2 2024	Q1 2026	
Wrocław									
Swobodna I ul. Swobodna	16 200	42%	3,3	149,3	72%	5,0	Q3 2023	Q1 2026	
Warszawa									
T22 Office A ul. Towarowa	55 000	36%	19,4	834,3	18%	45,3	Q3 2025	Q3 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem	89 900		27,3	1 173,8		60,2			

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

Projekty biurowe w przygotowaniu

Projekt/adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI** [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa							
T22 Office E ul. Towarowa	12 580	4,3	185,6	26%	Q1 2026	Q3 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Grzybowska PeKaO ul. Grzybowska	20 100	6,6	309,8	28%	Q4 2026	Q3 2028	Projekt nabyty w Q4 2025.
T22 Office C ul. Towarowa	10 995	3,8	166,5	26%	Q1 2027	Q3 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
T22 DSP ul. Towarowa	2 200	0,7	41,9	21%	Q2 2026	Q1 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem	45 875	15,4	703,8				

* bez magazynów
** roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

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

Projekty komercyjne – centra handlowe

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

NLA – powierzchnia użytkowa

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

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI* [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa								
Galeria Młociny ul. Zgrupowania AK "Kampinos"	84 700	97%	20,0	1 269,3	99,9%	(1,4)	Q2 2019	Projekt należy w 30 % do Grupy Echo i 70 % do EPP.
Poznań								
Pasaż Opieńskiego ul. Opieńskiego	13 500	93%	1,0	n/a	n/a	30,1	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Kraków								
Pasaż Kapelanka ul. Kapelanka	17 800	99%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Łódź								
Fuzja ul. Tymienieckiego	2 310	53%	0,4	32,4	98%	(4,3)		
Razem	118 310		23,2	1 301,7		24,4		

* Roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

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

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

Projekty Grupy Echo
na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	22 000	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, ul. Tymienieckiego	3 800	7 000	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	67 200	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Kraków, ul. Wita Stwosza	700	1 000	Działka pod usługi, biura.
Wrocław, ul. Swobodna	4 500	14 000	Działka pod usługi, mieszkania. Projekt został sprzedany Archicom na podstawie umowy przedwstępnej.
Razem	71 400	111 200	

Pozostałe grunty

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

Projekty Grupy Archicom
na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Wrocław 1	68 500	30 200
Projekt Wrocław 2	10 000	3 900
Projekt Wrocław 3	2 600	3 800
Razem	81 100	37 900

1.16

Główne inwestycje w 2025 r. – zakupy nieruchomości

Spółka	Miasto	Grunty kupione*	Grunty kontrolowane*	Razem
Archicom	Warszawa	52 800	-	52 800
Archicom	Wrocław	35 519	15 020	50 539
Archicom	Kraków	47 891	29 309	77 200
Archicom	Poznań	30 600	-	30 600
Razem		166 810	44 329	211 139

*powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)

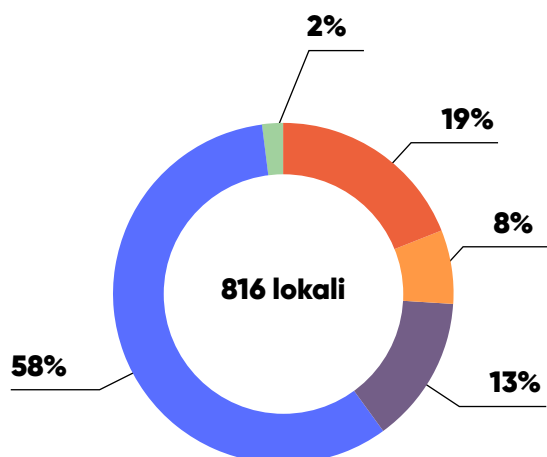
Spółka	Miasto	Grunty kupione**
Echo Investment	Warszawa	20 100
Razem		20 100

**powierzchnia najmu brutto (GLA)

1.17

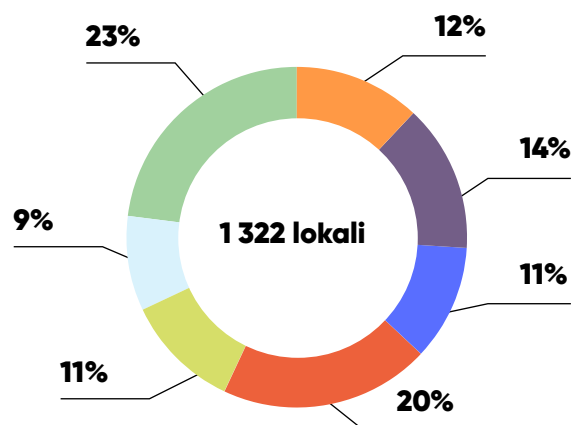
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2025 r.

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



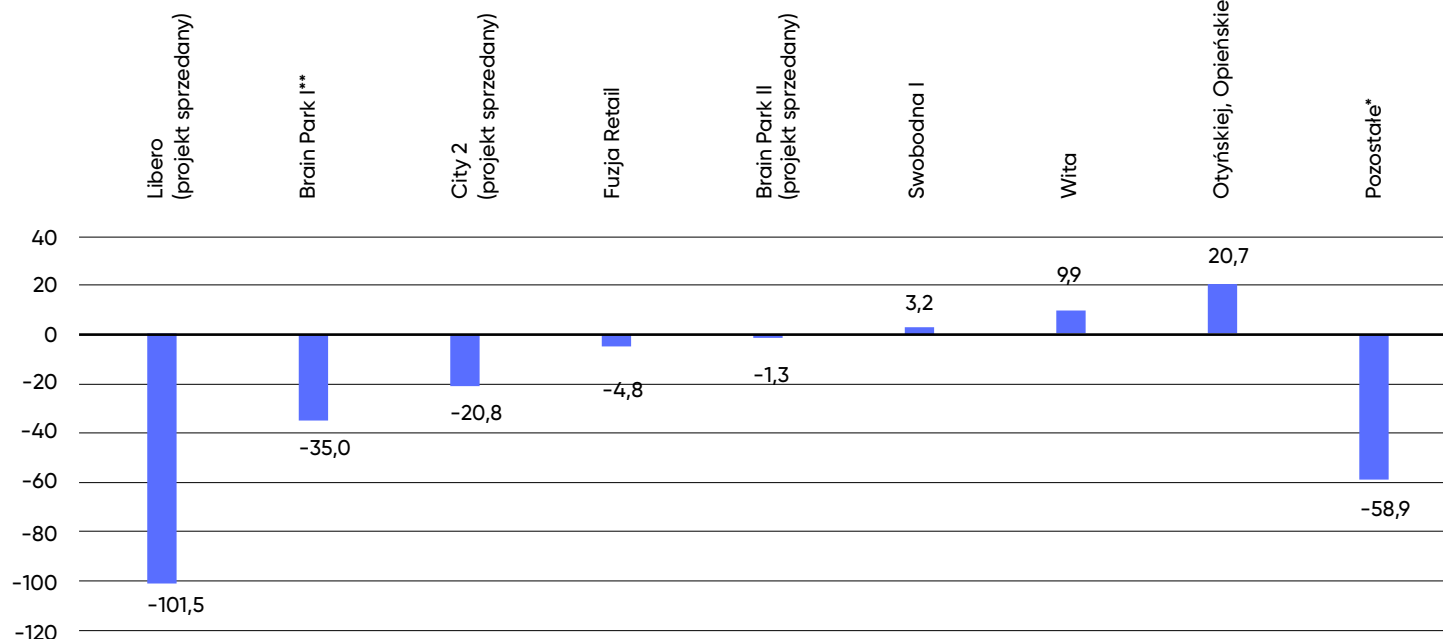
- Kraków, Wita Stwosza RESI
- Łódź, Fuzja Loft G02
- Łódź, Fuzja Loft G01
- Warszawa, Modern Mokotów I
- Pozostałe

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



- Łódź, Widzewska Etap 3D
- Wrocław, Awipolis 4
- Łódź, Widzewska 4D
- Poznań, Wieża Jeżyce II
- Warszawa, Modern Mokotów VI
- Wrocław, Sady nad Zieloną 2b
- Pozostałe

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



* Na kwotę Pozostałe składają się głównie:

- wycena leasingu City Space zgodnie z MSSF 16,
- rozliczenie i wycena udzielonych gwarancji ML,
- Rezerwa Fuzja I01,
- Profit Share Libero korygowany,
- rozliczenie czynszów w czasie zgodnie z MSSF 15.

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

1.18 Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Znaczące obniżki stóp procentowych – na koniec czwartego kwartału 2025 r. stopa referencyjna NBP wyniosła 4,00% (spadek z 4,75% we wrześniu). Seria cięć w październiku, listopadzie i grudniu (łącznie o 175 pkt bazowych w całym 2025 r.) istotnie zwiększyła zdolność kredytową i ożywiła rynek kredytów hipotecznych.
- W grudniu 2025 r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 33,48 tys. osób w porównaniu do 26,00 tys. rok wcześniej, co oznacza wzrost o 28,8% r/r. Łącznie w czwartym kwartale 2025 r. zawarto 66,1 tys. umów, co jest nieznacznym spadkiem w porównaniu do trzeciego kwartału 2025 (-4,2%). Przy wzroście sprzedaży, oznacza to jednocześnie większą aktywność inwestorów/nabywców gotówkowych. Utrzymująca się wysoka liczba udzielonych kredytów hipotecznych – wzrost aktywności kredytowej może świadczyć o poprawiającej się dostępności finansowania, co zwiększa potencjalny popyt na rynku mieszkaniowym.
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w czwartym kwartale 2025 r. ukształtowało się na poziomie 9 197,79 zł (+4,85%), zaś przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2025 r. wyniosło 8 903,56 zł, co stanowi wzrost o ponad 8,8% r/r. Przy hamującej inflacji oznacza to realny wzrost siły nabywczej klientów o ok. 5-6%. [GUS]
- W grudniu 2025 r. inflacja CPI obniżyła się do poziomu 2,4% r/r, co jest wynikiem zgodnym z celem inflacyjnym (2,5%). Tak niski odczyt stabilizuje oczekiwania rynkowe i wspiera klimat inwestycyjny.
- Sprzedaż mieszkań na 7 głównych rynkach wzrosła o 3,9% k/k (do 11,6 tys. lokali). Popyt jest napędzany przez powrót klientów kredytowych oraz osoby, które przestały czekać na programy dopłat, akceptując obecne warunki rynkowe.
- Względna przewidywalność cen materiałów i usług budowlanych pozwala deweloperom na lepsze planowanie marż, mimo presji na obniżki cen ofertowych mieszkań.
- Stabilny kurs złotego w relacji do głównych walut (EUR, USD) zmniejsza ryzyko walutowe w transakcjach zagranicznych.
- Oczekiwany dalszy spadek inflacji w 2026 r. sprzyja utrzymaniu siły nabywczej klientów.
- Rozwój infrastruktury transportowej w dużych miastach (metro, drogi ekspresowe) podnosi atrakcyjność lokalizacji inwestycji.
- Wsparcie UE dla projektów mieszkaniowych i komercyjnych w ramach funduszy rozwojowych.

Negatywne

- Na koniec grudnia 2025 r. stopa bezrobocia rejestrowanego wzrosła do 5,7% (z 5,1% rok wcześniej), a liczba zarejestrowanych bezrobotnych osiągnęła 888,6 tys. osób. Choć wzrost ma charakter częściowo sezonowy, potwierdza schłodzenie rynku pracy.
- Największe zagrożenie dla płynności deweloperów to dziś liczba gotowych, niesprzedanych lokali, która wzrosła skokowo o 46% k/k, osiągając 14 tys. jednostek. W Katowicach gotowe mieszkania stanowią aż 75% rocznej sprzedaży.
- Mimo spadku ogólnego wskaźnika CPI, inflacja w sektorze usług pozostała wysoka (5,2% r/r), co podtrzymuje presję płacową w firmach deweloperskich i wykonawczych.
- Wdrażanie planów ogólnych w gminach oraz brak nowych, skutecznych programów wsparcia podaży budują atmosferę wyczekiwania i utrudniają wprowadzanie nowych inwestycji na gruntach o niejasnym statusie.
- Choć efekt „jawności cen” z trzeciego kwartału osłabł, zapoczątkował on trwały trend repricingu. Konieczność konkurencji z dużą ofertą wtórną i gotowymi lokalami innych deweloperów zmusza firmy do rewizji cenników w dół w projektach o słabszej lokalizacji.
- Potencjalne spowolnienie gospodarcze w UE wpływające na popyt inwestycyjny w Polsce.
- Rosnące ceny materiałów budowlanych i energii – ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów.
- Niepewność polityczna lub zmiany regulacji podatkowych mogą wpłynąć na planowanie inwestycji.
- Ryzyko zmiany polityki kredytowej banków (np. wzrost wymogów dla kredytobiorców).

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy (mikroekonomiczne)

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Modern Mokotów I w Warszawie,
- Wita w Krakowie,
- Fuzja Loft G01 i G02 w Łodzi.

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- Zenit i Flow w Łodzi,
- Modern Mokotów w Warszawie,
- Południk 17 we Wrocławiu.

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

- Wrocław Swobodna I,
- Kraków Wita Office.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Brain Park I w Krakowie.

Sprzedaż projektów komercyjnych:

- Brain Park I w Krakowie.

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

- Galeria Młociny w Warszawie,
- Towarowa 22 w Warszawie (wycena budynku AFI House – etap A Office),
- Resi4Rent,
- StudentSpace.

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu Echo Investment S.A.

Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy Echo.

Pozytywne - podsumowanie

- Rozpoczęcie nowych projektów mieszkaniowych w atrakcyjnych lokalizacjach,
- Wysoki poziom komercjalizacji i sprzedaży w kluczowych projektach,
- Dywersyfikacja portfela – mieszkania, biura, projekty komercyjne i najem,
- Efektywne zarządzanie kosztami budowy i sprzedaży,
- Wzrost wartości nieruchomości w budowie i gotowych obiektach.

Negatywne - podsumowanie

- Ryzyko opóźnień w realizacji projektów mieszkaniowych lub komercyjnych,
- Wahania cen materiałów i usług budowlanych wpływające na marżę projektów,
- Ryzyko niewykorzystania powierzchni komercyjnych w przypadku spadku popytu,
- Zależność od sytuacji finansowej instytucji finansujących (banków i inwestorów),
- Ryzyko kursowe przy transakcjach w walutach obcych.

1.19

Polityka dywidendowa i dywidenda

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

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

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

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

Wykonanie Polityki Dywidendowej

Echo

Rok obrotowy 2025

Wypłata zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2025

3 listopada 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2025 (dalej Zaliczka Dywidendowa). Łączna kwota przeznaczona na wypłatę Zaliczki Dywidendowej wyniosła 330.152.465,60 PLN tj. 0,80 PLN na 1 akcję (dalej Kwota Zaliczki Dywidendowej). Liczba akcji objętych wypłatą Zaliczki Dywidendowej na dzień Uchwały: 412 690 582. Zaliczka Dywidendowa została wypłacona 10 grudnia 2025 r. (Data Wypłaty Zaliczki Dywidendowej). Do Zaliczki Dywidendowej uprawnieni byli akcjonariusze posiadający akcje Spółki 3 grudnia 2025 r. tj. na 7 dni przed Datą Wypłaty Zaliczki Dywidendowej.

Zaliczka Dywidendowa została wypłacona po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki.

Rok obrotowy 2024

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

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

Rok obrotowy 2025

W 2025 r. Spółka nie wypłacała zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2025.

Decyzja o podziale zysku i ewentualnej wypłacie dywidendy będzie przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w 2026 r.



Rok obrotowy 2024

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A. przeznaczyło kwotę 197 131 664,91 zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł na 1 akcję.

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

17 listopada 2025 r. tytułem Dywidendy, pomniejszonej o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową, Spółka wypłaciła kwotę w wysokości 114 652 244,28 zł, tj. w kwocie 1,96 zł na 1 akcję.

1.20 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi

Rynki zbytu

Wszystkie projekty realizowane w 2025 r. przez Echo Investment i spółki z Grupy, były zlokalizowane w Polsce. Zgodnie ze strategią, Echo Investment wycofało się z projektów poza granicami kraju.

Kontrahenci

Głównymi kontrahentami Echo Investment S.A. oraz spółek z jej Grupy Kapitałowej są podmioty, z którymi Spółka i Grupa współpracują przy realizacji projektów deweloperskich (wykonawcy i dostawcy). Udział kontrahentów mierzony jest wartością zawartych transakcji (kupna lub zlecenia) do przychodów Grupy.

Najwięksi kontrahenci Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2025 r.

Kontrahent	Wartość obrotów [mln PLN]
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	86,2
Expres-Konkurent sp. z o.o. sp.k.	44,9
Modzelewski & Rodek sp. z o.o.	24,1
Goldbeck CEE North sp. z o.o.	15,6
Przedsiębiorstwo Instalacyjne Unimax sp. z o.o.	14,9
Duet Konopka sp. z o.o.	13,6
El-Logic Grzegorz Kulawik sp. z o.o.	12,0
Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o.	10,1
Bruklin Infrastruktura sp. z o.o.	9,9
Kraksprzęt Myślińscy, Wierzbicki sp.k.	9,1

Najwięksi kontrahenci Grupy Archicom S.A. w 2025 r.

Kontrahent	Wartość obrotów [mln PLN]
Budimex S.A.	167,8
Modzelewski & Rodek sp. z o.o.	62,1
Consteel sp. z o.o.	51,8
Erbud S.A.	42,1

Klienci Grupy

Klienci Grupy Echo Investment różnią się w zależności od segmentu działalności. W żadnym segmencie nie nastąpiła znacząca koncentracja wartości transakcji, która mogłaby być ryzykiem dla firmy w przypadku zatrzymania transakcji z danym podmiotem lub rodzajem klientów.

Mieszkania na sprzedaż Archicom – ich nabywcami są zwykle kupujący przeznaczający zakup na własne potrzeby lub w celach inwestycyjnych i ochrony oszczędności.

Mieszkania na wynajem Resi4Rent – indywidualni wynajmujący mieszkania na własne potrzeby lub firmy wynajmujące mieszkania dla swoich pracowników. Grupa Echo nie zajmuje się wynajmem, ale ma w platformie Resi4Rent 30% udziałów.

Akademiki StudentSpace – segment prywatnych domów studenckich rozwijany wspólnie z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners. Oferta skierowana jest do studentów w największych ośrodkach akademickich w Polsce.

Biurowce – ich nabywcami są duże, międzynarodowe fundusze zarządzające aktywami, natomiast najemcami – zwykle duże i średnie firmy, zarówno polskie, jak i z kapitałem zagranicznym.

Elastyczne powierzchnie biurowe CitySpace – to oferta dla małych firm, często jednoosobowych działalności gospodarczych, ekspertów i specjalistów. Z takich biur korzystają również średnie i duże firmy, jako rozwiązanie na krótkotrwale projekty lub przejściowe – np. do czasu dostarczenia im docelowej, tradycyjnej powierzchni biurowej.

Centra handlowe – w tym obszarze naszymi klientami są sieci handlowe i usługowe, które wynajmują powierzchnię pod swoje placówki. Podobnie jak w przypadku biurowców, ostatecznymi nabywcami takich inwestycji są duże, międzynarodowe fundusze zarządzające aktywami nieruchomościowymi.

Usługi – nasze spółki świadczą je przede wszystkim dla podmiotów powiązanych (Towarowa 22, Galeria Młociny, Resi4Rent, StudentSpace), w rzadszych przypadkach dla podmiotów obcych.

Najwięksi klienci, w tym odbiorcy usług Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2025 r.

Klient	Wartość obrotów [mln PLN]
Suntar sp. z o.o.	12,8
Volvo Car Poland sp. z o.o.	7,7
Apartmel sp. z o.o.	7,7
EPAM Systems (Poland) sp. z o.o.	6,4
PepsiCo Global Business Services Poland sp. z o.o.	5,2
Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp.j.	5,1
Aldi Technology Support sp. z o.o.	4,6

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2025 r.

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

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

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

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

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w 2025 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

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

Obligacje wykupione przez Grupę Archicom

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

Obligacje wyemitowane przez Grupę Archicom

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

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo w 2025 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy		Stan wykorzystania kredytu		Oprocentowanie	Termin spłaty
			[tys. PLN]	[EUR '000]	[tys. PLN]	[EUR '000]		
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Erste Group Bank FirstRand Bank Limited		43 565		43 565	EURIBOR 3M + marża	28.03.2029
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao S.A.		44 285		42 973	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
SPOT Wrocław	Projekt Echo 139 – Seaford sp. z o.o. sp.k.	PKO BP S.A.		27 300		11 501	EURIBOR 3M + marża	30.09.2030
			5 000			–	WIBOR 1M + marża	30.09.2026
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		59 957	EURIBOR 3M + marża	30.09.2026
Resi4Rent* – I transza projektów	R4R Łódź Wodna sp. z o.o. R4R Wrocław Rychalska sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	40 864		36 539		WIBOR 3M + marża	11.12.2028
Resi4Rent* – II i III transza projektów	R4R Poznań Szczepanowskiego sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzeska sp. z o.o. R4R Warszawa Wilanowska sp. z o.o. Pimech Invest sp. z o.o. M2 Hotel sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja sp. z o.o. R4R RE Wave 3 sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. ING Bank Śląski S.A. Bank Pekao S.A. BNP Paribas Polska	208 560		207 617		WIBOR 3M + marża	1.08.2028
Resi4Rent* – IV transza projektów	M2 Biuro sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni sp. z o.o. R4R RE Wave 4 sp. z o.o. R4R Gdańsk Stocznia sp. z o.o. R4R Kraków JPli sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	118 301		92 026		WIBOR 1M/3M + marża	30.09.2029
Resi4Rent* – V transza projektów	R4R Wrocław Jaworska II sp. z o.o. Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt sp. z o.o. Hotel Wrocław Grabiszyńska sp. z o.o. Hotel Kraków Romanowicza sp. z o.o. R4R Poznań Nowe Miasto sp. z o.o. Hotel Wrocław Bardzka sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.	218 670		145 486		WIBOR 1M/3M + marża	30.12.2030
Resi4Rent* – Corporate Credit Facility	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		30 000		24 719	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			591 395	205 150	481 667	182 715		

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

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

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. w 2025 r.

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
Santander Bank Polska S.A.**	90 000	0	31.05.2027	WIBOR 1M + marża
PKO BP S.A.*	75 000	60 985	29.10.2027	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	4.11.2027	WIBOR 3M + marża
Razem	195 000	90 985		

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

** Dostępna kwota kredytu bieżącego na 31 grudnia 2025 r. wynosi 65 mln zł, a dostępny limit gwarancyjny pomniejszony o wystawione gwarancje wynosi 10 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom w 2025 r.

Bank	Podmiot zaciągający kredyt	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.	240 000	239 540	30.09.2027	WIBOR 1M + marża
Razem		240 000	239 540		

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

1.22 Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

Poręczenia

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

Gwarancje

Gwarancje wystawione przez Grupę Echo na 31 grudzień 2025 r.

Gwarancje finansowe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bowka sp.j.	Sandomiria Bokwa & Bowka sp.j.	15 083	do 22.06.2030	Umowa gwarancji czynszowej zawarta w celu ustanowienia gwarancji na łączną kwotę czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z niewynajętymi powierzchniami budynku City 2.
Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 sp. z o.o.	Miasto stołeczne Warszawa	13 500	26.06.2034	Gwarancja dotycząca zrzeczenia się roszczeń związanych z planowanym uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej.
Echo – Aurus sp. z o.o.	Nobilis – City Space GP sp. z o.o. sp.k.	Nobilis Business House sp. z o.o.	764	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis – City Space GP sp. z o.o. sp.k.	Nobilis Business House sp. z o.o.	551	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Razem			29 898		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo – SPV 7 sp. z o.o.	M2 Biuro sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	44 097	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis Business House sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo – SPV 7 sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparta przez Pimco.
Razem			181 353		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			211 251		

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo – SPV 7 sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	19 541	31.12.2029	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.

1.23 Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Dla Echo Investment S.A.

Wskaźniki rentowności

Spadek wskaźnika marży zysku operacyjnego wynika z rozpoznanych mniejszych zysków ze spółek JV oraz mniejszych wypłat i wynikach w spółkach zależnych. Gdyby wyłączyć pozostałe przychody i koszty to sama marża na zysku brutto ze sprzedaży była by na wyższym poziomie.

Wzrost rentowności na zysku bilansowym wynika ze znacznego wzrostu przychodów generujących wyższy zysk operacyjny który znacznie pokrywa koszty finansowe a tym samym podnosi marżę.

Stopa zwrotu z aktywów wynika ze wzrostu zysku netto przy jednoczesnym spadku aktywów (zapasów - przekazania mieszkań na projekcie Empark I).

Stopu zwrotu z kapitału własnego wynika ze wzrostu zysku netto przy jednoczesnym spadku kapitałów własnych (wypłata dywidendy).

Wskaźnik marży zysku operacyjnego
(zysk operacyjny / przychody ze sprzedaży)

Wskaźnik marży zysku bilansowego netto
(zysk netto / przychody ze sprzedaży)

Stopa zwrotu z aktywów ROA
(zysk netto / aktywa ogółem)

Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE
(zysk netto / kapitał własny)

Wartości wskaźników rentowności

	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	39,7%	120,7%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	16,8%	1,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	4,1%	0,1%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	12,6%	0,2%

Wskaźnik rotacji

Rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności. Ze względu na fakt, że do zapasów zalicza się nabyte prawa własności oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkcja dóbr szybko zbywalnych.

Rotacja zapasów w dniach
(zapasy *360 / przychody ze sprzedaży)

Na wzrost rotacji zapasów znaczny wpływ miał spadek zapasów. W jednostce realizowany był jedynie jeden projekt mieszkaniowy, na którym rozpoczęto przekazywanie mieszkań. Nie było natomiast przyrostu zapasów gdyż w jednostce nie ma realizowanych innych projektów mieszkaniowych.

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach
(należności krótkoterminowe *360 / przychody ze sprzedaży)

Spadek rotacji należności wynika z większego przyrostu przychodów (przekazania mieszkań na Empark I) w stosunku do należności (wzrosty należności z tytułu podatków oraz handlowych od pozostałych jednostek).

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach
(zobowiązania krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług *360 / przychody ze sprzedaży)

Wskaźnik rotacji zobowiązań krótkoterminowych jest wynikiem spadku zobowiązań handlowych, środków pieniężnych na rachunkach powierniczych oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych przy jednoczesnym dużym przyroście przychodów ze sprzedaży.

Wartości wskaźników rotacji

	31.12.2025	31.12.2024
Rotacja zapasów w dniach	68	668
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	44	167
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach	34	101

Wskaźniki płynności

W 2025 r. zanotowano spadki wskaźników płynności bieżącej oraz płynności szybkiej. Głównie wpływ na to miał spadek stanu zapasów (przekazania mieszkań na Empark I przy jednoczesnym braku realizacji w jednostce innych projektów. Środki pieniężne i ekwiwalenty są na podobnym poziomie co w roku poprzednim, ponadto spółka posiada wolne limity kredytów na rachunkach bieżących.

Poziom wskaźnika płynności natychmiastowej nie uległ zmianie i pozostał na identycznym poziomie jak w roku poprzednim.

Wskaźnik bieżący current ratio
(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki quick ratio
(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio
(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

Wartości wskaźników płynności

	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik bieżący (current ratio)	0,54	0,72
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,31	0,32
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,14	0,10

Wskaźniki zadłużenia

Poziom wskaźników pokrycia majątku trwałego oraz majątku ogółem kapitałem własnym spadł w zestawieniu do roku poprzedniego. Wynika to głównie z wypłaty dywidendy (kapitał własny) oraz spadkiem zapasów (przekazania na Empark I)

Wskaźniki ogólnego zadłużenia i zadłużenia kapitału własnego w 2025 r. wzrosły z powodu większych spadków aktywów (pożyczki i zapasy) oraz kapitału własnego (wyp. dywidendy) aniżeli spadku wartości zobowiązań ogółem.

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi
(kapitał własny / aktywa ogółem)

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi
(kapitał własny / aktywa trwałe)

Wskaźnik ogólnego zadłużenia
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego
(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Wartości wskaźników zadłużenia

	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	32,4%	35,6%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	36,4%	41,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	65,0%	62,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	200,7%	174,5%

Dla grupy kapitałowej Echo Investment

Wskaźniki rentowności

Poziom marży zysku operacyjnego nieznacznie zmalał w stosunku do poziomu z 2024 r. Wynika to z mniejszego przyrostu poziomu zysku operacyjnego (większa strata z przeszacowania wartości nieruchomości w stosunku do poprzedniego roku) aniżeli przychodów ze sprzedaży. Wzrost przychodów ze sprzedaży to rezultat przede wszystkim większej liczby przekazania mieszkań. Spadek wskaźnika marży zysku bilansowego wynika przede wszystkim z niższego udziału w zyskach od spółek JV.

Stopa zwrotu z aktywów (ROA) zmniejszyła się głównie z powodu spadku zysku netto (mniejszy udział w zyskach od spółek JV), przy małym spadku wartości aktywów (spadek wynikający ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych skompensowany przyrostem zapasów – realizacja projektów mieszkaniowych)

Spadek wskaźnika stopy zwrotu z kapitału własnego (ROE) spowodowany jest spadkiem zysku netto oraz spadkiem kapitału własnego (wypłata dywidendy)

Wskaźnik marży zysku operacyjnego
(zysk operacyjny / przychody ze sprzedaży)

Wskaźnik marży zysku bilansowego netto
(zysk netto / przychody ze sprzedaży)

Stopa zwrotu z aktywów ROA
(zysk netto / aktywa ogółem)

Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE
(zysk netto / kapitał własny)

Wartości wskaźników rentowności

	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	9,2%	10,2%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	-0,6%	1,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	-0,2%	0,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	-0,7%	0,8%

Wskaźnik rotacji

Wskaźniki rotacji w Grupie uwarunkowane są specyfiką prowadzonej działalności, która wiąże się z dłuższym cyklem realizacji projektów w stosunku do innych branż. Ze względu na fakt, że do zapasów w Grupie zalicza się nabyte prawa własności, prawa wieczystego użytkowania oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie dłuższy w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkcja dóbr szybko zbywalnych.

Rotacja zapasów w dniach
(zapasy *360 / przychody ze sprzedaży)

Spadek wskaźnika wynika ze większego przyrostu przychodów ze sprzedaży (przekazania mieszkań) aniżeli przyrost stanu zapasów.

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach
(należności krótkoterminowe *360 / przychody ze sprzedaży)

Spadek tego wskaźnika wynika ze spadku należności (przede wszystkim handlowych) przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży.

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach
(zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług *360 / przychody ze sprzedaży)

Spadek wskaźnika spowodowany jest mniejszym przyrostem zobowiązań krótkoterminowych niż przyrost poziomu przychodów ze sprzedaży.

Wartości wskaźników rotacji

	31.12.2025	31.12.2024
Rotacja zapasów w dniach	477	718
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	53	118
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach	69	103

Wskaźniki płynności

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

Wskaźnik bieżący current ratio
(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki quick ratio
(aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio
(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

Wartości wskaźników płynności

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

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi
(kapitał własny / aktywa ogółem)

Spadek wskaźnika spowodowany jest szybszym spadkiem kapitału własnego (wypłata dywidendy) w stosunku do spadku aktywów (sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych skompensowana przyrostem zapasów).

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi
(kapitał własny / aktywa trwałe)

Wzrost tego wskaźnika wynika z większego spadku aktywów trwałych (sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych) niż spadek kapitału własnego.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Wzrost wskaźnika wynika z większego przyrostu zobowiązań (wpłaty od klientów mieszkaniowych z tytułu

podpisanych umów deweloperskich) przy jednoczesnym spadku aktywów.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego
(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Wzrost wskaźnika wynika z większego przyrostu zobowiązań (wpłaty od klientów mieszkaniowych z tytułu podpisanych umów deweloperskich) przy jednoczesnym spadku kapitału własnego (wypłata dywidendy).

Wskaźnik zadłużenia netto
(zadłużenie bankowe – środki pieniężne)/(aktywa – środki pieniężne)

Wzrost wskaźnika pozostaje praktycznie na tym samym poziomie (spadek aktywów trwałych wynikający ze sprzedaży projektów równoważy spadek zobowiązań bankowych (spłata kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na sprzedane nieruchomości) skorygowanych o środki pieniężne (wzrost ich poziomu).

Wartości wskaźników zadłużenia

	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	25,2%	29,7%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	56,5%	53,4%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	71,8%	67,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	284,8%	226,7%
Wskaźnik zadłużenia netto	40,0%	40,9%

1.24 Informacje o pożyczkach udzielonych w 2025 r., w tym podmiotom powiązanym

Podstawowe dane o największych pożyczkach bez odsetek i odpisów aktualizujących w Grupie Echo na 31 grudnia 2025 r.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota [mln PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo - 129 sp. z o.o.	Echo Investment S.A.	253,6	EURIBOR 3M + marża 4,8%	31.12.2029
Echo Investment S.A.	R4R Poland sp. z o.o.	131,6	marża 6%	31.03.2031
Echo - SPV 7 sp. z o.o.	Echo - Arena sp. z o.o.	107,0	WIBOR 3M + marża 3,2%	1.07.2026
Face2Face - Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Fianar Investments sp. z o.o.	98,3	WIBOR 3M + marża 3%	31.12.2026
Projekt Naramowice-Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Elektrownia Re sp. z o.o.	58,4	WIBOR 3M+ marża 3,0%	31.12.2026
Echo - SPV 7 sp. z o.o.	Projekt Echo 139 - Seaford sp. z o.o. S.K.A.	58,2	WIBOR 3M + marża 3,2%	01.10.2030
DKR Echo Investment sp. z o.o.	Echo Investment S.A	52,5	WIBOR 3M+ marża 3,0%	31.12.2026
Echo - Aurus sp. z o.o.	Elektrownia Re sp. z o.o.	48,5	WIBOR 3M + marża 3,2%	31.12.2026
Echo Investment S.A.	R4R Poland sp. z o.o.	45,1	marża 6%	31.03.2030
Duże Naramowice - Projekt Echo 111 sp. z o.o. S.K.A.	Elektrownia Re sp. z o.o.	44,6	WIBOR 3M+ marża 3,0%	31.12.2026
Echo Investment S.A.	R4R Poland sp. z o.o.	41,8	marża 6%	31.03.2029
Midpoint 71 Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A	Echo Investment S.A	41,4	WIBOR 3M+ marża 3,0%	31.12.2026
Duże Naramowice - Projekt Echo 111 sp. z o.o. S.K.A.	Echo - Arena sp. z o.o.	37,4	WIBOR 3M + marża 3%	1.07.2026
Duże Naramowice - Projekt Echo 111 sp. z o.o. S.K.A.	Echo Investment S.A	33,0	WIBOR 3M + marża 3%	31.12.2026
Duże Naramowice - Projekt Echo 111 sp. z o.o. S.K.A.	Villea Investments sp. z o.o.	33,0	WIBOR 3M + marża 3%	31.12.2026
Echo - Aurus sp. z o.o.	Fianar Investments sp. z o.o.	32,2	EURIBOR 3M + marża 2,7%	30.09.2027
Echo - Aurus sp. z o.o.	Fianar Investments sp. z o.o.	31,3	WIBOR 3M + marża 3,2%	31.12.2027
Fianar Investments sp. z o.o.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 sp. z o.o. S.K	31,3	WIBOR 3M + marża 3,25%	31.12.2026

Podstawowe dane o największych pożyczkach bez odsetek i odpisów aktualizujących w Grupie Archicom na 31 grudnia 2025 r.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota [mln PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Archicom S.A.	Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	124,5	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.12.2028
Archicom S.A.	Projekt Echo - 143 sp z o.o.	96,2	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.12.2028
Archicom S.A.	Projekt Browarna sp. z o.o.	94,9	Stałe 8%	31.12.2030
Archicom S.A.	Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	86,3	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.12.2029
Archicom S.A.	Archicom Kraków sp. z o.o.	85,9	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.12.2028

1.25 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 15 września 2022 r.].

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

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

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

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

Tytuł	Kwota [PLN]
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za 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
Razem Echo Investment	1 607 000
Badanie rocznych sprawozdań finansowych Archicom S.A. oraz Grupy Archicom	737 000
Badanie śródrocznego sprawozdania finansowego Archicom S.A.	124 000
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Archicom	181 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń Archicom za 2025 r.	30 000
Razem Archicom	1 072 000
Razem	2 679 000

1.26 Skład Grupy Kapitałowej

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

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio – poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o. – jest głównym

akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 grudnia 2025 r. posiadało 73,40% akcji uprawniających do 75,95% głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

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

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

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

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

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

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

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

Wpływ wyników 2025 r. na realizację prognoz finansowych

Echo Investment S.A. w związku z wyemitowanymi obligacjami i obowiązkiem wynikającym z art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach opublikowało prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 r. Wyniki realizacji tych prognoz są zaprezentowane Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Echo Investment w punkcie w nocy 30 „Kredyty, pożyczki i obligacje”.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

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

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

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

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Szczegółowa informacja o wynagrodzeniu zarządu i rady nadzorczej jest opisana w Skonsolidowanym raporcie Rocznym Grupy Kapitałowej Echo Investment 2025 r. w rozdziale 3 notcie 43 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

1.28 Jak zarządzamy ryzykiem

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej

Zarządzanie ryzykiem jest integralną częścią prowadzenia Strategii Rentownego Wzrostu i zapewnia osiągnięcie zakładanych celów grupy Echo Investment. Stosowane procedury zarządzania ryzykiem obejmują identyfikację ryzyk, ich ocenę, zarządzanie i monitorowanie. Za całościowe zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., we współpracy z Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu. Zarząd przy wsparciu dyrektorów oraz managerów zarządzających poszczególnymi działami nadzoruje proces zarządzania

ryzykiem poprzez tworzenie, wdrażanie i analizę systemów i procedur kontrolnych odpowiadających identyfikowanym ryzykom. Proces jest wspierany poprzez Dział Audytu Wewnętrznego, który w ramach prowadzonych działań dokonuje okresowej oceny funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej oraz ocenia efektywność funkcjonujących procedur kontrolnych adresujących istotne czynniki ryzyka.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyka z zakresu założeń i celów strategicznych • Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych, • Wymuszona niekorzystna zmiana założeń i celów strategicznych, • Niejednolite, nierealne założenia i cele strategiczne.	• Doświadczona kadra zarządcza nastawiona na realizację celów. Dostosowywanie systemów motywacyjnych zgodnie z zasadą kaskadowania celów strategicznych na cele operacyjne, • Cykliczna proaktywna weryfikacja aktualności kluczowych celów strategicznych oraz ich bieżący monitoring poprzez funkcjonujące procedury na poziomie projektowym, portfelowym oraz Grupy Kapitałowej, • Monitoring rynków, na których funkcjonuje spółka w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania i analizy, w tym w szczególności dotyczących średniego poziomu cen sprzedaży mieszkań oraz stawek najmu i cen transakcyjnych na rynkach komercyjnych.
Ryzyko związane z bankiem ziemi • Silna konkurencja, • Wysokie oczekiwania cenowe, • Ograniczona podaż dobrze przygotowanych nieruchomości.	• Własny dział zakupów gruntów, • Ścisła współpraca z renomowanymi brokerami i pośrednikami, • Znaczący potencjał finansowy pozwalający na zakup dużych terenów z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, dla których jest znacznie mniejsza konkurencja, • Stałe utrzymywanie banku ziemi pozwalającego prowadzić działalność przez ok. 3-5 lat.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań • Ograniczenie dostępu do finansowania dla klientów indywidualnych, • Silna konkurencja na rynkach lokalnych, • Niedopasowana do popytu oferta mieszkań, • Negatywne zmiany cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych.	• Dywersyfikacja działalności – aktywność w głównych segmentach rynku nieruchomości. Cykliczność tych rynków zwykle nie przebiega równolegle, a Grupa nie jest uzależniona od jednego rodzaju aktywności. W obecnej sytuacji należy podkreślić obecność Grupy zarówno w segmencie mieszkań na sprzedaż, jak i na wynajem – których sytuacja diametralnie się różni, • Stała, dokładna analiza lokalnych rynków mieszkaniowych, począwszy od etapu przed zakupem danej działki, aż do zakończenia procesu sprzedaży, • Stała analiza najnowszych trendów na rynku mieszkaniowym w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania preferencji klientów, • Możliwość elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje klientów nawet w trakcie budowy (własny dział projektowania), • Prowadzenie sprzedaży mieszkań w oparciu o własne zespoły sprzedażowe, • Etapowa realizacja inwestycji, • Wieloletnie doświadczenia Grupy z kilku lokalnych rynków mieszkaniowych, • Realizowanie projektów mieszkaniowych największych miastach, gdzie negatywne efekty ograniczenia dostępu do kredytów są mniejsze niż w przypadku deweloperów z mniejszych miast.
Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu wynajmu powierzchni biurowej i handlowej • Silna konkurencja na lokalnych rynkach handlowych, • Ograniczenie ekspansji firm handlowych, • Ograniczenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową ze strony potencjalnych najemców, • Nieprawidłowo skonstruowana oferta biurowa lub handlowa, • Rosnące oczekiwania najemców odnośnie standardów wykończenia obiektów lub wysokości zachęt.	• Stała analiza tendencji rynkowych i szybkie reagowanie na ich zmiany, • Stała współpraca i utrzymywanie kontaktów z najemcami lub potencjalnymi najemcami handlowymi (sieci handlowe) oraz biurowymi (w tym w szczególności z sektora usług wspólnych BPO/ SSC), • Wieloletnie doświadczenie z realizacji i wynajmu projektów komercyjnych na kilku lokalnych rynkach w Polsce, • Własne duże zespoły leasingowe, • Współpraca z wszystkimi znaczącymi brokerami i pośrednikami wynajmu, • Posiadanie w grupie spółki CitySpace, oferującej biura serwisowane, która jest najemcą w niektórych budynkach zrealizowanych przez Echo Investment i wprowadza do nich mniejsze firmy, start-upy czy firmy z sektora usług wspólnych, które dopiero rozpoczynają działalność w Polsce, • Dodatkowo usługa biur serwisowanych pozwala Spółce na większą elastyczność przy dostarczeniu najemcy docelowej powierzchni biurowej (możliwość tymczasowego ulokowania najemcy w biurach CitySpace).
Ryzyka związane z sprzedażą projektów biurowych i handlowych • Wysoka konkurencja na rynku gotowych inwestycji komercyjnych, • Wysokie wymagania potencjalnych inwestorów wobec produktu i sprzedającego, • Ograniczony popyt na nieruchomości komercyjne, • Ryzyko spadku cen transakcyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w wyniku wzrostu niepewności oraz wpływu czynników makroekonomicznych.	• Własny zespół sprzedażowy (składający się ze specjalistów branżowych, prawnych, podatkowych i finansowych), • Duże doświadczenie rynkowe, • Rozległe kontakty na światowych rynkach nieruchomości, • Projekty o wysokiej jakości, spełniające wszystkie kryteria wymagane przez międzynarodowe instytucje inwestujące w aktywa nieruchomościowe, • Elastyczne i innowacyjne podejście do umów z potencjalnymi kupującymi, • Dobra reputacja firmy, pozwalająca na wczesne wprowadzanie projektów w fazę sprzedaży i zabezpieczanie sprzedaży przez umowy przedwstępne, umowy prawa do złożenia pierwszej oferty („right of first offer”, ROFO), czy zapisy umów o współpracy przy wspólnych projektach joint-venture, • Zasoby finansowe pozwalające przy trudnych warunkach rynkowych na utrzymanie aktywa wynajętego i generującego przychody z najmu na bilansie grupy Echo Investment.
Ryzyka związane ze współpracą z wykonawcami i podwykonawcami • Ryzyko upadłości kontrahenta, • Ryzyko opóźnień w pracach, • Ryzyko nienależytej jakości dostarczonych prac, • Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa, • Ryzyko występowania roszczeń i sporów sądowych z wykonawcami.	• Stabilna sytuacja finansowa sprawiająca, że Echo Investment jest na rynku atrakcyjnym i pożądanym zleceniodawcą, • Współpraca z wyselekcjonowaną grupą renomowanych firm wykonawczych, podwykonawczych i dostawców, • Badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed ostatecznym wyborem oferty i podpisaniem kontraktu, • Zabezpieczenia prawne stosowane w zawieranych umowach o wykonawstwo, • Stały nadzór nad budowlami ze strony project managerów i dyrektorów budowy Echo Investment, a także inspektorów lub specjalistycznych firm zewnętrznych, • Wieloletnie doświadczenie Echo Investment oraz niska rotacja pracowników (średni staż pracy wynoszący około 7 lat), • Własny zespół odpowiadający za kosztorysy oraz stały monitoring cen i podaży materiałów i usług na rynku, • Pakietowanie zamówień, pozwalające na obniżenie cen ofert za pomocą tzw. efektu skali.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko zmian szacunków w zakresie projektów deweloperskich - Skala i długi horyzont czasowy realizowanych projektów oraz związana z nim zmienność cen materiałów i wykonawstwa, - Cykliczny charakter rynku nieruchomości oraz uwarunkowania makroekonomiczne mające wpływ zarówno na stronę przychodową jak i kosztową założeń budżetowych, - Ograniczona powtarzalność projektów.	- Wewnętrzne zespoły specjalistów dla wszystkich kluczowych etapów procesu deweloperskiego pozwalające na osiągnięcie wewnętrznego efektu synergii, - Własny dział odpowiedzialny za szacowanie kosztów realizacji i śledzenie na bieżąco sytuacji na rynku budowlanym, - Regularny proces rewizji budżetów projektowych uwzględniający analizę ryzyk, - Projektowanie w oparciu o funkcjonujące precyzyjne standardy realizacyjne dla mieszkańców i biur pozwalające na maksymalizację efektu skali oraz ograniczające ryzyka związane z niską powtarzalnością realizowanych projektów, - Zamówienia masowe, łączone dla kilku inwestycji, w celu zapewnienia dostępu do materiałów i urzędzeń występujących masowo na inwestycjach, - Zawieranie umów ryczałtowych z gwarancją niezmiennej ceny.
Ryzyko wypadków przy pracy i innych zagrożeń - Zagrożenia bezpieczeństwa pracowników Echo, pracowników podwykonawców oraz osób postronnych, - Niewystarczający poziom wiedzy i kompetencji z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska (BHP oraz OŚ) u podwykonawców.	- Własny zespół specjalistów z zakresu BHP i OŚ, przeprowadzających m.in. okresowe kontrole, audyty oraz szkolenia z zakresu BHP i OŚ, - Stosowanie wysokich standardów BHP i OŚ zgodnych z normą ISO 45001 (BHP) oraz ISO 14001 (OŚ) potwierdzanych przez okresowe zewnętrzne audyty, - Obligowanie wykonawców do stosowania się do przepisów i standardów Echo w zakresie BHP i OŚ.

Ryzyka finansowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko zmian wysokości stóp procentowych	Stosowanie instrumentów zabezpieczających (stałe stopy, dla części kredytów – IRS) dla wybranych zobowiązań.
Ryzyko kredytowe	- Stosowanie procedur pozwalających ocenić wiarygodność kredytową klientów, najemców i dostawców, - Zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji dla najemców, - W zakresie środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta jedynie z usług renomowanych jednostek.
Ryzyko walutowe	- Hedging naturalny – zaciąganie kredytów na finansowanie projektów w EUR, które jest również główną walutą transakcji najmu i sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Polsce, finansowanie działalności mieszkaniowej i budowlanej w polskich złotych, które są główną walutą zawieranych kontraktów budowlanych i sprzedaży mieszkań, - Ustanowienie programu emisji obligacji denominowanych w EUR, w celu lepszego dostosowania struktury walutowej pasywów do struktury walutowej aktywów i przeprowadzenie pierwszych emisji, - Selektywne wykorzystywanie instrumentów pochodnych (forward, opcje walutowe).
Ryzyko utraty płynności Spółki lub spółek z Grupy - Brak dostępu do finansowania zewnętrznego, - Zachwianie równowagi między należnościami a zobowiązaniami, - Istotne zakłócenia przepływów pieniężnych.	- Stały monitoring prognozowanych i rzeczywistych przepływów pieniężnych krótko- i długoterminowych, - Utrzymywanie poziomu gotówki zapewniającej właściwe zarządzanie płynnością, - Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących, - Stale wpływy ze sprzedaży mieszkań, - Finansowanie realizacji projektów kredytami celowymi, - Realizowanie najbardziej kapitałochłonnych inwestycji w partnerstwie lub współpracy z firmami spoza grupy Echo Investment, - Stale monitorowanie należności i zobowiązań, - Dywersyfikacja biznesu na segmenty mieszkaniowy, biurowy, handlowy, które mogą przechodzić poszczególne fazy cyklu koniunkturalnego w różnym czasie, - Przeprowadzanie wariantowanych stress testów płynnościowych w oparciu o różne scenariusze zmian rynkowych.

Ryzyka prawne i regulacyjne

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko związane z procedurami administracyjnymi • Ryzyko zmian prawa, • Ryzyko związane z interpretacyjnymi przepisów lokalnych i ogólnokrajowych, • Ryzyko opieszałości urzędów, wydłużenia się procedur administracyjnych w urzędach, • Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na złe przygotowanie inwestycji, • Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na udział stron trzecich.	• Stały monitoring zmian prawnych w zakresie planowania i procedur administracyjnych, • Doświadczenie z funkcjonowania procedury uzyskiwania pozwoleń w największych miastach w Polsce, • Zatrudnianie doświadczonych specjalistów z zakresu planowania i procedur administracyjnych, • Szczegółowa analiza prawno-administracyjna przed zakupem działki, • Dokładne przygotowanie projektów we współpracy z doświadczonymi zewnętrznymi studiami architektonicznymi i urbanistycznymi, • Prowadzenie działań informacyjnych i promocyjnych dotyczących planowanych projektów w celu uzyskania akceptacji społecznej, • Prowadzenie jednocześnie wielu projektów, co pozwala na rozproszenie ryzyka.
Ryzyka związane z wprowadzeniem nowych przepisów prawnych oraz zmianami istniejących przepisów • Ryzyko niedostosowania się do nowych regulacji w odpowiednim terminie, • Zmiana interpretacji wcześniejszych przepisów, • Publiczny charakter spółki oraz związane z tym podwyższone restrykcje prawne, • Ryzyko wzrostu obciążeń związanych z zapewnieniem zgodności z przepisami.	• Stały monitoring prac legislacyjnych dotyczących branży nieruchomości, budowlanej i pokrewnych, wpływających na działalność Grupy, • Stała analiza potencjalnego wpływu nowych rozwiązań na działalność firmy na poziomie Zarządu, • Uczestnictwo w dialogu społecznym dotyczącym prowadzonych prac legislacyjnych poprzez gremia doradcze, organizacje biznesowe i branżowe, • Wsparcie zewnętrznych kancelarii w zakresie wiedzy specjalistycznej, gdy występuje taka potrzeba, • Zatrudnienie w ramach zespołu prawnego specjalisty z zakresu rynków kapitałowych, • Okresowe audyty w zakresie oceny zgodności z przepisami, • Monitoring rozwiązań prawnych stosowanych w krajach rozwiniętych (przede wszystkim Unii Europejskiej i USA).
Skomplikowany i zmienny system podatkowy • Ryzyko braku zgodności z nowymi zmianami w przepisach podatkowych, • Rozbieżna praktyka interpretacyjna organów podatkowych i rozbieżne orzecznictwo, • Wzrost obciążeń podatkowych oraz zapewniania zgodności z przepisami podatkowymi.	• Wewnętrzna kontrola podatkowa, własny zespół ds. podatków, • Stałe monitorowanie uwarunkowań podatkowych działalności Grupy Kapitałowej, • Stała współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi i podatkowymi.

Ryzyka makroekonomiczne

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości • Cykliczność rynku nieruchomości, • Ryzyko wstrzymania finansowania zewnętrznego.	• Wczesne wynajmowanie projektów komercyjnych i ich szybka sprzedaż po wybudowaniu, • Potencjał finansowy pozwalający na utrzymywanie gotowych nieruchomości komercyjnych na własnym bilansie w przypadku braku możliwości sprzedaży, • Sprzedaż znacznej części mieszkań w danym projekcie jeszcze na etapie budowy, co wcześniej dostarcza informacji o popycie na rynku i pozwala odpowiednio reagować na mniej zaawansowanych projektach (przyspieszać, opóźniać, zmieniać wielkość i jakość mieszkań), • Stałe utrzymywanie wysokiego poziomu gotówki i dostępnych limitów kredytowych, • Realizowanie inwestycji mieszkaniowych z wpłat od klientów, bez finansowania zewnętrznego, • Dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do warunków rynkowych, • Etapowanie inwestycji.

Ryzyka makroekonomiczne

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko niekorzystnych zmian wskaźników koniunktury gospodarczej • Osłabienie tempa wzrostu gospodarczego, • Wzrost bezrobocia, • Spadek konsumpcji, • Wzrost inflacji.	• Projektowanie inwestycji dostosowanych do możliwości finansowych i popytu na lokalnych rynkach, • Elastyczne reagowanie na zmianę popytu przez np. zmianę wielkości lub jakości budowanych mieszkań, opóźnienie lub spowolnienie tempa budowy, • Stała analiza zachowań oraz potrzeb konsumentów i klientów.

Ryzyka IT

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Cyberbezpieczeństwo • Ryzyko związane z nieautoryzowanym dostępem do danych z wewnątrz oraz zewnątrz organizacji mogące powodować wyciek poufnych danych firmowych.	• Funkcjonujące wewnętrzne standardy bezpieczeństwa IT, • Wymaganie spełnienia standardów bezpieczeństwa Echo przez dostawców rozwiązań IT, • Funkcjonujący system bezpieczeństwa uwzględniający ciągły monitoring i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT, • Prowadzenie cyklicznych wewnętrznych kampanii informacyjnych z zakresu cyberbezpieczeństwa oraz cyklicznych testów z zakresu bezpieczeństwa infrastruktury i aplikacji IT.

Systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i audytu wewnętrznego jest szczegółowo opisany w „Oświadczeniu Zarządu Echo Investment S.A. o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego 2025” oraz w „Sprawozdaniu Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment 2025”.

Oświadczenie Zarządu



• Apartamenty Gutenberga, Warszawa

Oświadczenie Zarządu

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

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

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz raporcie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej, kluczowego biegłego rewidenta oraz okresami karencji. Emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Rafał Mazurczak

Wiceprezes

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Kielce, 24 marca 2026 r.



Dokument został podpisany
kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Oświadczenie Zarządu na temat informacji niefinansowych



• Akademik WITA, Kraków

Oświadczenie Zarządu na temat informacji niefinansowych

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że zgodnie z art. 84a ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 27 lutego 2026 r. o zmianie ustawy o rachunkowości, która wprowadziła przepis przejściowy, umożliwiający – w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2026 r. – odstąpienie od obowiązku sporządzania raportowania zrównoważonego rozwoju oraz ujawniania informacji dotyczących kluczowych zasobów niefinansowych, Spółka nie korzysta w roku 2025 z przewidzianego w tym zakresie zwolnienia.

W konsekwencji Grupa Echo Investment oraz jednostka dominująca – Echo Investment S.A. sporządzają i publikują sprawozdanie dotyczące informacji niefinansowych za rok 2025 (Sprawozdanie Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2025 r.), stanowiące integralną część Roczного Sprawozdania Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2025 r.

Sprawozdanie to zostało sporządzone i zostanie opublikowane w tym samym terminie co roczne sprawozdania finansowe i będzie dostępne na stronie internetowej Echo Investment w zakładce „Relacje inwestorskie” – Raporty okresowe: www.echo.com.pl.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Wiceprezes

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 24 marca 2026 r.



Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Kontakt

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

Projekt layoutu i skład:
Damian Chomątkowski
be.net@chomatoski

ECHO

G R O U P